

住宅业务

购买指南



- 1 绪论
- 2 购屋法律程序
- 3 身份调查
- 4 反洗钱指南
- 5 文件验证
- 6 房屋价格估算，调查及保险
- 7 英国房屋买卖咨询
- 8 指示表格
- 9 我们顾客的评论
- 10 我们的服务
- 11 关于莫娜克律师事务所
- 12 我们的成就



亲爱的购房者，

英国被认为是全球最佳投资地点之一，海外购房投资者视英国房产为安全投资的避风港。

如果您是第一次购房或海外购房者，你或许会不适应在英国购房的法律程序。

为了帮助您容易理解购买房屋之程序，我们提供这份导览手册给您参考。

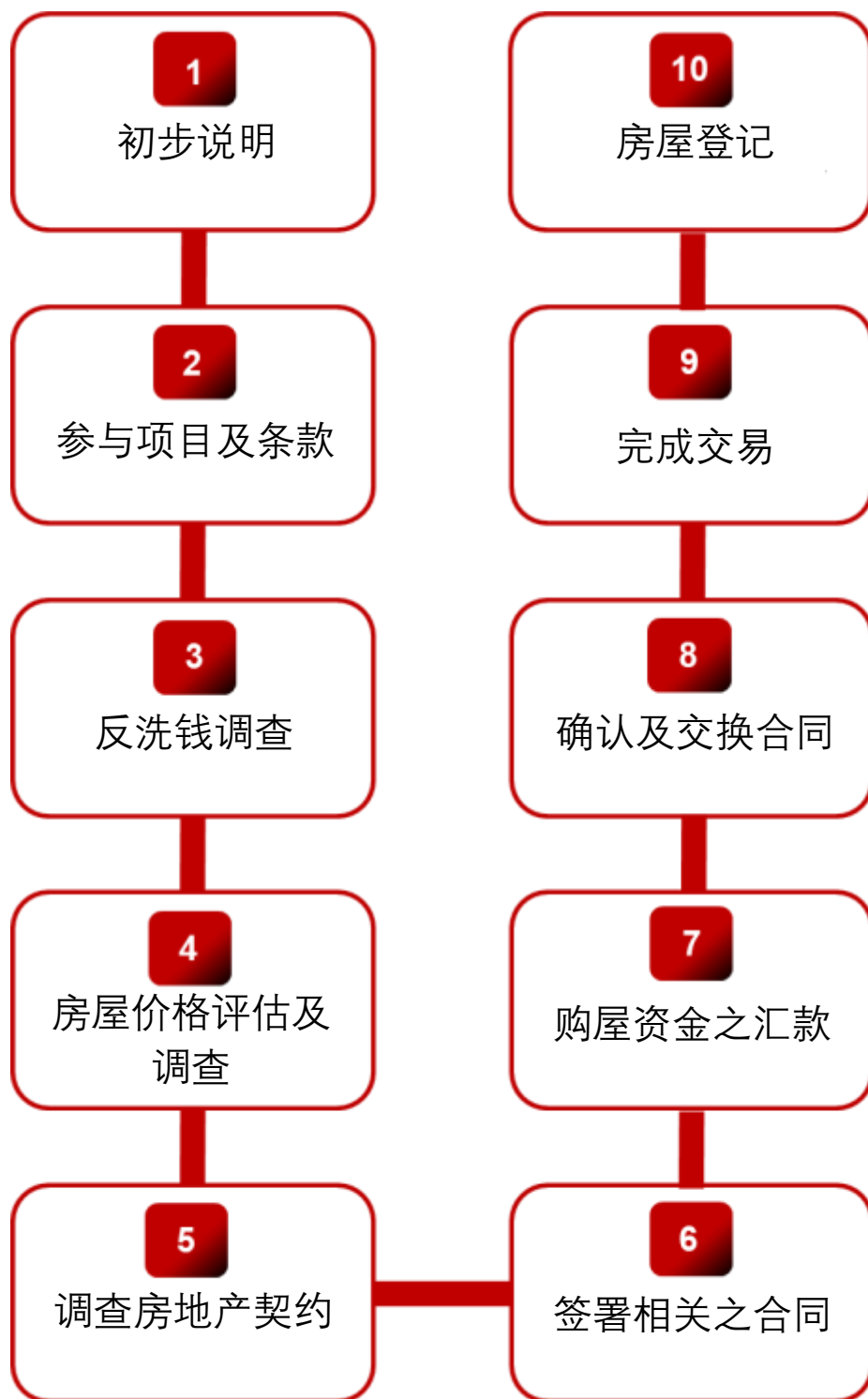
如果您有任何的疑问或咨询，请欢迎我们的地产团队。

此致，

Monarch Solicitors

莫娜克律师事务所





- ➡ 1. 您确定了理想居住地后，请在随附的指示表格上填写房子相关之资料，并提供您的身分证(附上护照及驾照更佳)及可以确认您的住宅地址之文件。如果还有其他合购者，您也必须提供他们的相关资料给我们。
- ➡ 2. 一旦收到您的指示文件及个人资料，我们将发送我们的参与项目及条款给您签属。签属完成后，请将其文件回传给我们，并拨款相关法律费用给我们。
- ➡ 3. 我们将会向卖方律师要求提供合同包，并进行常态的房屋调查。此过程需花费2-3周时间。
- ➡ 4. 为了遵守反洗钱法，我们将要求您提供资金来源之证明。如果您的资金是贷款或家庭成员赠予，必须提供他们的身分和住址证明文件，以及资金流动与来源证明，以表示这些资金是合法取得的。基本上，我们需要您提供能够证明这些资金如何累积的证据，例如银行对账单确认相关金额是从他们的户口汇入进你的户口中。
- ➡ 5. 一旦我们收到房屋的合同包和调查结果，我们将调查房地产契约项目及向卖方进行询问并整理报告传递给您。您必须阅读此份报告后，告诉我们您对报告的所有疑问。
- ➡ 6. 我们将要求您签属房地产草案合同，转让契约(如果您有申请贷款必须也要签贷款草案)并且准备同意完成土地印花税(Stamp Duty Land Tax)文件。如果房地产已有租约，您则须要签属租赁协定条约。
- ➡ 7. 如果您的购房款来源没有违反反洗钱法，我们将会发送给您完成声明，写明相应全部的费用(律师费，手续费等)拨款全部的总额至我们律师的业务帐户。如果您有贷款，我们将会向借款公司报告并索取贷款的预付款项。
- ➡ 8. 收到了相关金额后，我们将交换合同。在这阶段，您必须支付10%的房款，并在合同约束下购买该房产。
- ➡ 9. 我们将通过银行转账方式将余款汇至卖方律师帐户。可同时进行或在协议日完成交易。一旦卖方律师证实收到了汇款，房屋钥匙就属于您的了！
- ➡ 10. 我们将会把您所支付的印花税汇至英国税务总局，并注册您的房地产拥有权。此流程约需4-8周完成(新建筑或新租赁则需3-6个月)。





3

身份调查

为了确认你的身份，我们需要你提供以下其中两项文件

- ☒ 你的护照 (最新的在有效期内的护照)
- ☒ 你的国民身份证 (必须有你的照片)
- ☒ 你的驾驶护照(最新的在有效期内的驾驶证)
- ☒ 原始出生证明文档

为了确认你的住宅地址，我们需要你提供以下其中两项文件

- ☒ 你的驾驶护照 (除非你不是用此来确认你的身份)
- ☒ 过去三个月的银行对账单
- ☒ 过去三个月的电水费账单
- ☒ 缴税账单

根据英国法律，大部分的专业组织必须要求验证客户的身分和资产来源。此目的是为了协助政府打击金融犯罪 例如洗钱。

洗钱基本定义为，藉由各种方式掩盖非法资金流向，并改变持有人。此显然是藉由合法途径来获取。

因此，不论您是购买住宅或商业地产又或者是租赁地产，我们都必须要求金融资金来源，以确保此资金不是藉由犯罪途径来取得。

首先，我们会先进行网路(电子通讯)反洗钱调查。

通常您得银行对帐单 就足够作为资金来源流向，然而如果您得银行帐户之余额有所可疑，我们就会向您索取更多的证据来证明资金是否合法取得。

如果您的资金是家庭成员赠予或贷款取得，我们必须验证他们的身分和地址并且查看过去三年的银行对帐。

执行此调查目的是为了显示您如何累积资金及转帐纪录，在有些案子中，资金来源的纪录会花费许多时间，所以我们建议您尽可能搜集相关证据，以免造成延误。



当你搜集好了相应的文件，你必须认证这些文件，以证实这些是有可信度的。

验证您的文件的人不可以是有来往，或拥有同居住地址的同居人以及亲人。

可以认证您文件的人唯有：

- ☒ 律师/ 公证人
- ☒ 银行官员
- ☒ 政府官员
- ☒ 邮局

认证您文件的人必须在文件上盖印章并说明：

Proof of identification: (身份证明)

"I hereby certify this to be a full and accurate copy of the original document which I have seen and that the photograph is a true likeness of (insert name of person named on the document) whom I have seen."（我在此证明这是我看过的原始文件的完整和准确的副本，并且照片是我所看过的附件上姓名人的真实肖像）



Print Name姓名:

Date日期:

Sign Name签名:

Position职位:

Proof of address: (地址证明)

"I hereby certify this to be a full and accurate copy of the original document which I have seen."（我在此证明这是我看过的原始文件的完整和准确的副本）

Print Name姓名:

Date日期:

Sign Name签名:

Position职位:

为了保护你的投资，确认是否有隐性因素会影响房产，以免移居后才发现各种问题。無論您是申請貸款或是現金購買，您都应该进行调查及建议的房产搜寻。

P.S：依据所购买的区域和种类，您可能需要其他搜寻和保险。

基本的房子评估调查

- ☒ 基本的价格评估
- ☒ 买家报告 (强烈建议)
- ☒ 完整的結構調查

一般进行的物业调查

- ☒ 本地市政规划调查
- ☒ 房屋周围的环境是否宜居
- ☒ 房屋的排水系统是否符合标准
- ☒ 矿区调查
- ☒ 房屋所在区域的教堂是否需要出资修复



Freehold 永久产权

永久产权是指，无时间限制享有该房地产的所有权。这个所有权不仅指房产建筑本身，而且也包括其占据的土地。多年来，这是拥有房屋最普遍的方法。而一些永久产权的房屋需要支付土地租金。

Leasehold 租赁产权

租赁的产权契约中，租赁者只给予持有特定时间使用权此使用权，此使用权通常长达80-999年。除了需要支付地租之外（5-500 英镑一年），你也必须承诺会遵守租赁契约条例。房屋的永久产权者在租赁的截止日期或租赁者违反合同的情况下领回房屋。公寓住宅通常以租赁方式经营，而房屋也会以租赁方式销售。如果此租赁少于80年，您之后也能依据法定程序买下永久产权。

(详细请参考房产永久权选择权及租赁延长合同)

Estate Charges 地产费

永久产权和租赁产权的房屋都必须缴交管理费给永久产权的持有者或房地产管理公司用来维持公共区域，你也需要支付地产费保持公共区域。例如社区通行道，人行道，排水系统，下水道或景观区域。

Service Charges 服务费

房屋和公寓都必须缴交服务费给永久产权持有者或房地产管理公司应用在租赁合同的服务项目，这些费用经常依据过去年份的消费来判定。服务费经常支持维护公共设施上，例如屋顶，地基，建筑外部结构，公共区域和保险支付。管理公司通常会收取费用提供上述服务。

SECURE YOUR FUTURE 为您的未来保驾护航

FOR A NEW TOMORROW, 为了新的明天

THAT STARTS TODAY 从今天开始

CALL OUR PROPERTY EXPERTS 我们是您值得信赖的地产法律专家



房产资料	
完整地址：	
公寓或房屋：	
现房 / 期房？	
购屋价格：	
预定费：	
合同交换的日期：	
地产代理	
名字：	
电话号码：	
电邮地址：	
购屋者 1 资料	
全名：	
通讯地址：	
电邮地址：	
电话号码：	
身份证明 1 - 护照	随附？ YES / NO
身份证明 2 - 驾驶执照	随附？ YES / NO
身份证明 3 - 其它	
购屋者 2 资料	
全名：	
通讯地址：	
电邮地址：	
电话号码：	
身份证明 1 - 护照	随附？ YES / NO
身份证明 2 - 驾驶执照	随附？ YES / NO
身份证明 3 - 其它	
其他信息	
你想要支付多少钱？	
你需要申请贷款吗？	YES / NO 贷款公司：
贷款金额	£ _____ 英镑
你是不是首次购屋者？	YES / NO
你是否拥有其它屋产？	YES / NO
你是否要进行物业调查？	YES / NO
你是否要做物产价格评估？	YES / NO

“

我对莫娜克律师事务所进行的法律工作之速度和准确非常满意，他们很耐心地解释每一个阶段的法律流程。他们的律师顾问及成员不但都有礼貌，高效率且专业。我不会臆想去其他事务所索取法律建议。

我强烈地推荐他们的服务！

”

Mr Mick Moran, Cheshire



房地产服务



商业房地产

永久产权和租赁，买卖，期权，条款协商。



商业租赁

新租赁，续租，转让，出租，执照审查，退租。



强制并购

私人产权 政府强制收购，拆除公告，反制命令，法庭辩护，公共协助。



业主与租客

服务费纠纷，所有权，租金拖欠，房客应付的折旧费。



住宅转让

销售，购买，采购，再抵押贷款，地产股权转换让。



购买永久产权

房屋，公寓，管理权，产权遗失，仲裁，争端解决。



租赁延期

房屋，公寓，管理权，产权遗失，仲裁，争端解决。



移民服务

Tier 1 企业签证, Tier 1 投资签证, Tier 1 初创签证, 独家代表签证, 特殊人才签证, 赞助许可, 访客签证。

商业服务



商业出售与收购

出售，收购，合并，合伙，股东争议。



关税务处理

税务局争议，法庭辩护，罚款，资产查封，海关货物分级。



法庭诉讼

合同，财产，建设，欺诈，贸易标准，免责。



债务处理及破产申请

清算，法定赔偿，行政管理，公司重组，停业清理。



合同起草

股东，代理，分销，条款与细则，特别许可，经营权，合资经营。



商务金融

过渡性贷款融资，商业贷款，长期贷款，争端解决，抵押，债券。



知识产权

争议，侵权，注册，专利保护，保密协议。

我们的成功取决于客户的成功，所以我们极尽所能实现双赢

关于莫娜克律师事务所

莫娜克律师事务所是一家屡获殊荣的商业律师事务所，为国内和国际客户提供法律建议。我们专注于房地产，兼并收购，金融科技，投资，移民，税务调查及商业诉讼。

我们不但是被认为法律领域的领导者，还参与了很多重要的高关注案件。我们的法律顾问以多年丰富的法律和商业知识为客户提供优秀的服务及高成功率并获得表扬。我们经常为高净值人士与董事成员提供定制建议以便保护他们的财富。

除了含有丰富的经验之外，我们有会说多国语言的团队为我们的顾客提供最佳的服务。在这方面，我们可以处理跨辖区争端且顾客也无需聘请翻译人员。

我们的律师不但有商业意识，还会确保客户遵循合乎法规的方式扩展业务，保护他们的投资及商业行为。

除此之外，我们有会说中文及广东话的工作人员为客户提供最好的服务。他们不但了解中国的文化及需求，我们的顾客也无需聘请翻译人员。如果想了解更多关于英国购房的细节，可以通过社交媒体Power Apple, Whatsapp 及微信联系我们。



我们屡获殊荣的团队随时为你，你的家人和企业提供所需要的法律帮助。



“

莫娜克为您助力，帮您成事

”



伦敦： + 44 208 889 8888

曼城： + 44 161 820 8888

www.monarchsolicitors.com

enquiries@monarchsolicitors.com