

# 住宅物業

## 買屋指南



**M** **MONARCH**  
**S** **SOLICITORS**

- 1 序言
- 2 在英國購買物業的法律程序
- 3 身份調查
- 4 反洗黑錢指南
- 5 認證文件/身份確認
- 6 房屋物業估價，驗樓、調查及家居保險
- 7 英國房屋買賣見聞
- 8 指示表格
- 9 顧客的評價
- 10 服務範圍
- 11 關於我們
- 12 我們的成就



# 1

# 序言

---

親愛的物業投資者/顧客，

英國是全球最佳投資地點之一，海外物業投資者視英國房地產為安全投資的避風港。

如果你是第一次購買英國的物業，你也許會對英國買賣樓宇流程和法律程序會感到不熟悉和陌生。

為了讓你對整個購買房屋的過程更了解，同時較容易及方便，我們為你準備了這份指南以供你參考。

如果你有任何的疑問或諮詢，歡迎聯絡我們的Property Team.

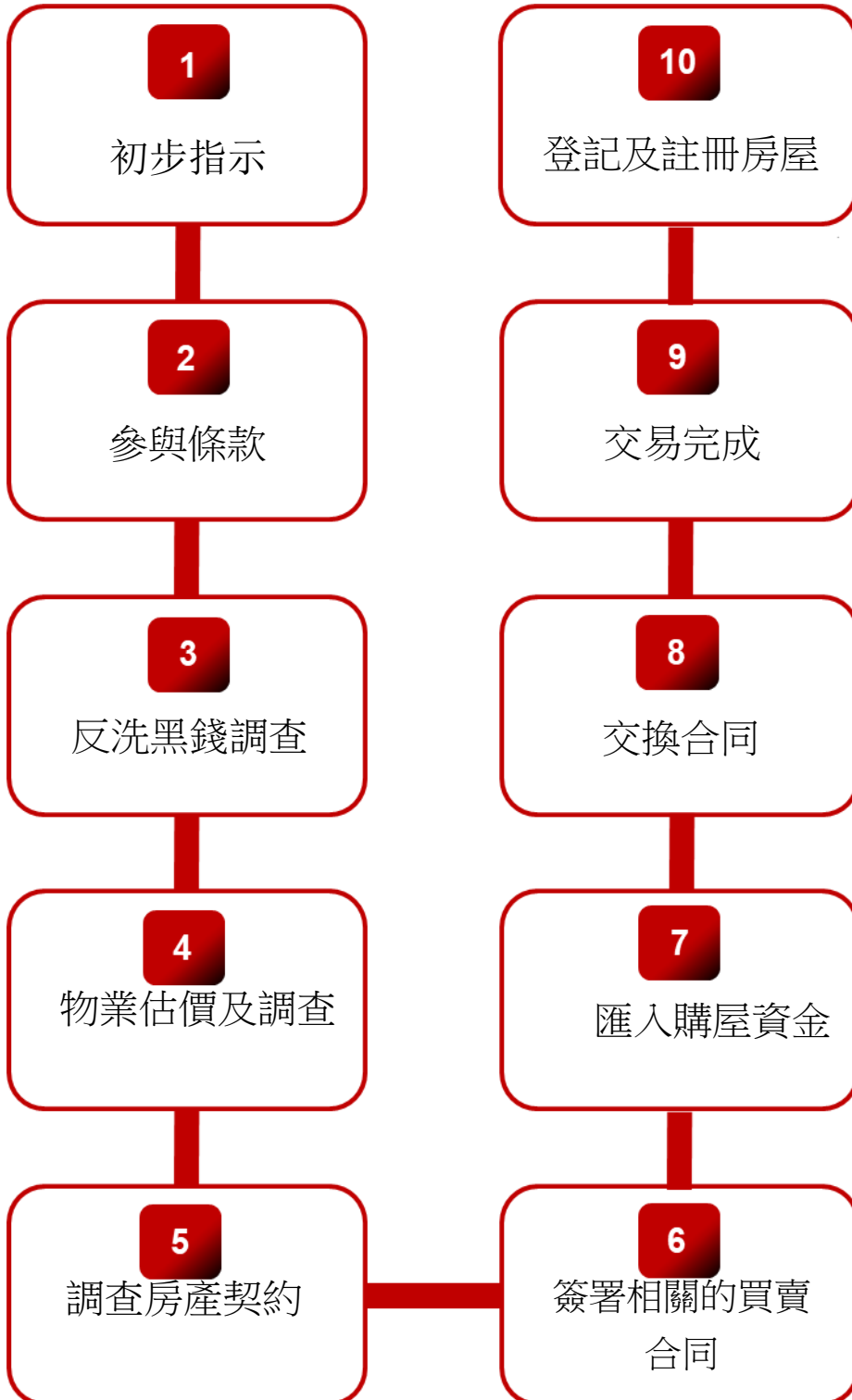
此致，

*Monarch Solicitors*



## 2

# 購買英國物業法律程序



➡ 1. 當你選定了理想居住地後，請在隨附的指示表格上填寫物業的資料，並提供你的身份證及可以確認你住宅地址的文件。如果你不是唯一的買家，你也需要把其他買家的資料一同發送給我們。

➡ 2. 一旦收到了你的表格及相關文件，我們將發送我們的合同給你簽署。簽署後，請把合同返回給我們並支付相應的法律費用。

➡ 3. 我們會向對方的律師索取有關物業的合同包及進行按理的房子調查。這過程大概需時2-3星期。

➡ 4. 為了遵守反洗黑錢條例，我們需要你提供一些證據證明資金的來源。如果你的錢是家庭成員饋贈，請提供他們的身份證和可以確認他們地址的文件。基本上，我們需要你提供能夠證明這些資金如何累積的證據，例如銀行對帳單確認相關金額是從他們的戶口匯入你的戶口中。

➡ 5. 我們收到了物業合同包及調查諮詢後，我們將會調查房產契約和向賣方提出詢問。我們會把以上的消息寫成一篇詳細的分析報告。你必須重點閱讀這份分析報告並告訴我們你所有的疑問。

➡ 6. 若是你對我們的分析報告滿意，我們需要你簽轉房名的契約，草稿合同及土地印花稅表格以方便雙方可以順利的完成交易。（如果你有申請貸款，你也必須簽貸款契約）。假如房子帶有租約，你必須先簽署帶有租約的房產契約。

➡ 7. 如果我們對於反洗黑錢調查滿意，我們將會發送給你COMPLETION STATEMENT寫明相應的律師費用及額外費用。請你把這總數匯入律師的業務帳戶中。如果你有申請貸款，我們也會向你的貸款公司指出並索取貸款金額。

➡ 8. 收到了相關的款項後，買賣雙方將會交換合同。在這階段，你必須支付10%的首期(細訂)並通過合同約束購買房子。

➡ 9. 我們將通過銀行轉帳方式將購買房屋款匯入賣家律師的業務帳戶內。正式交易通常會在交換合同同時完成，但是雙方也可同意另一個交易日期。一旦賣家律師證實收到了匯款，房屋的鑰匙就屬於你了！

➡ 10. 我們會將把你所支付的土地印花稅轉帳給英國稅務總局並註冊你的地權。這流程大概需要4-8星期完成（新建築或新租約需要3-6個月）





### 3

## 身份調查

---

為了確認你的身份，我們需要你提供以下其中兩項文件

- 你的護照 (this must be in date)
- 你的身份證 (必須附有你的照片)
- 你的駕駛護照(this must be in date)
- 出生證明文件

為了確認你的住宅地址，我們需要你提供以下其中兩項文件

- 你的駕駛護照 (除非你不是用這個來確認你的身份)
- 過去三個月的銀行帳單
- 過去三個月的電水費帳單
- 區域地稅單/差餉/地租

根據英國法律，你和本公司必須遵守旨在打擊洗黑錢的法律。因此，大部分的專業組織都需要驗證顧客的身份及資金來源。

洗黑錢，是指通過各種方式去掩飾或隱瞞收益的來源而弄到表面上資金似乎是通過合法的方式獲得的。

因此，無論你購買商業或住宅物業，我們必須詢問你首付的資金來源，以確保資金不是從犯罪或非法途徑所獲得的。

我們先會進行初步進行網路洗黑錢檢索。

通常根據你所提供的銀行帳單就可以足夠證明你資金來源，可是如果發現你銀行的餘額有可疑，我們會向你索取更多的證據。

如果你用來支付購買物業的錢是來自你的家庭成員的餽贈，我們必須確認他們的身份及住宅地址，並需要查看他們在過去三年的銀行帳單。

我們進行這調查的目得是為了顯示你怎麼累積購買房屋的資金，還有證明你這筆錢如何匯入到你的帳戶中。

有些案件可能需要較多的時間，所以我們都勸你儘快搜集全部的證據以避免延誤。



當你準備好了相關的文件，你必須認證及確認這些文件。

認證文件的人不可以是你的親戚.或者和你擁有一樣的住宅證明或和跟你有關係。可以認證你身份文件的人包括：

- 律師/ 公證人
- 銀行職員
- 政府公職人員
- 郵局

認證你文件的人必須在文件上蓋印章並說明：

**Proof of identification:**

*"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."*

Print Name:

Date:

Sign Name:

Position:

**Proof of address:**

*"I hereby certify this to be a full and accurate copy of the original document which I have seen."*

Print Name:

Date:

Sign Name:

Position:





為了保障你的投資，我們必須分析你物業是否存有什麼潛在的問題和風險，以避免搬進去後才發現各種的問題。

無論你是申請貸款還是用現金購買，我們都建議你做基本的物業評估調查及購買房屋保險並進行驗樓。

## 基本的房子評估調查

- 單純的價格評估
- 買家報告 (強烈推薦)
- 完整的建築評估

## 一般進行的物業調查

- 本地市政規劃調查
- 房子周圍的環境是否宜居
- 房子的排水系統是否符合標準
- 礦區調查
- 房子所在區的教堂維護要不要業主掏錢



## Freehold 永久產權

永久地產權是指無條件地享有該房產的所有權。這個所有權指的是不僅指房產建築本身，而且包括他佔據的土地。多年來，這是擁有房屋最常用的方法。一些永久產權的房屋需要支付地租。

## Leasehold 租賃產權

在Leasehold的契約中，物業擁有人並非給予永久產權，這使用權通常長達80-999年。除了需要支付地租之外（5-500 英鎊一年），你也必須答應你會遵守租憑的合約。房子的永久產權者會在租憑的截止日期或違反合約的情況下領回房子。(如果想知道更多詳細，請閱讀我們的永久產權或租憑延期的指南)

## Estate Charges 地產費

無論你是購買永久產權或租憑產權，你也需要支付地產費保持公共區域，例如通行的道路，人行道，排水渠，下水道或景管區域。通常永久產權者或管理公司會想你領取相應的費用。

## Service Charges 物業費

大多數購買公寓的都需支付物業費，偶爾購買房屋者也需要支付。永久產權者或管理公司會想你領取相應的費用並供應租約裡寫明的服務。物業費通常都不定，必須查看那一年所花過的費用去判定。

物業費通常包括維護公共設施的費用，如屋頂，地基，建築的外部結構，公共區域和保險。管理公司會向你索取這些費用。

**SECURE YOUR FUTURE  
FOR A NEW TOMORROW,  
THAT STARTS TODAY  
CALL OUR PROPERTY EXPERTS**



物業資料	
完整地址：	
公寓或房屋：	
現房 / 期房？	
物業價格：	
預訂費：	
合約交換的日期：	
地產代理	
名字：	
電話號碼：	
電郵地址：	
買家 1 資料	
姓名 (全名)：	
通訊地址：	
電郵地址：	
電話號碼：	
身份證明 1 - 護照	附件? YES / NO
身份證明 2 - 駕駛執照	附件? YES / NO
身份證明 3 - 其他	
買家 2 資料	
姓名 (全名)：	
通訊地址：	
電郵地址：	
電話號碼：	
身份證明 1 - 護照	附件? YES / NO
身份證明 2 - 駕駛執照	附件? YES / NO
身份證明 3 - 其他	
其他資料	
你想要支付多少錢？	
你需要申請貸款嗎？	YES / NO      貸款公司:
貸款金額	£ _____ 英鎊
你是不是首次置業？	YES / NO
你是否擁有其它物業 (包括海外) ？	YES / NO
你是否需要進行物業調查 (驗樓)？	YES / NO
你是否要做物業估價？	YES / NO

“

我對莫娜克律師事務所進行的法律工作的速度及準確性非常滿意。他們很耐心地解釋法律流程的每一個階段。他們的律師顧問及成員不但有禮貌及有效率而且很專業。我不會妄想去其他地方索取法律建議。我強烈推薦他們的服務！

”

**Mr Mick Moran, Cheshire**



## 房地產服務



## 商業地產

永久產權和租賃，買賣，期權，條件協議



## 商業租賃

新租賃，續租，轉讓，出租



## 強制採購令

公共機構所執行的地區發展導致私人產業售價



## 業主與租客

服務費爭議，產業擁有權，租金拖欠，物業



## 住宅轉讓

銷售，採購，重新抵押貸款，產業股權轉



## 購買永久業權

房屋，公寓，管理權，無法尋獲永久產權持有



## 租賃延期

房屋，公寓，管理權，無法尋獲永久產權持有



## 移民服務

Tier 1 企業家簽證, Tier 1 投資簽證, Tier 1 創業簽證, 獨家代表簽證, 特殊人才簽證, 贊助許可, 訪客簽證

## 商業服務



## 商業銷售與採購

出售，收購，合併，合夥，股東爭議



## 增值稅與海關

稅務局爭議，上庭，罰款，資產沒收



## 法庭訴訟

合同，財產，建設，欺詐，貿易標準局，



## 無力償還公司債務和破產申請

清盤，破產，債務重組



## 草擬合同

股東，代理，分銷，條款與細則，特許經營



## 商業資金

過渡貸款，商業貸款，爭議，抵押，債券



## 智慧財產權

爭議，侵權，註冊，轉讓，保密協議

Our clients' success determines our own, so we ensure both by working with our clients to achieve their goals.

# 關於莫娜克律師事務所

莫娜克律師事務所是一間屢獲殊榮的商業律師事務所，為國內和國際客戶提供建議。我們專注房地產，合併和收購，金融科技，投資，移民，稅務調查及商業訴訟。

我們不但是被認為法律領域的領導，還參與了很多重要的高調案例。我們的法律顧問以多年豐富的法律和商業知識為客戶提供優秀的服務及高成功率並獲得表揚。我們都經常為高淨值個人與董事成員提供定制建議以便保護他們的財富。

除了含有豐富的經驗之外，我們還提供各種語言為我們的顧客提供最佳的服務。在這方面，我們可以管理跨轄區間的問題而且顧客也無需聘請翻譯者。

我們的律師不但有商業意識，還會確保客戶根據合規方式開展業務，保障他們的投資及商業。

除此之外，我們有會說中文及廣東話的工作人員為客戶提供最好的服務。他們不但理解中國的文化及要求，我們的顧客也無需聘請翻譯者。如果你想知道多一些關於英國買房的詳細，你可以通過社交媒體Power Apple, Whatsapp 及微信聯繫我們。



Solicitors  
Regulation  
Authority



Conveyancing  
Quality



# 屢獲殊榮的律師事務所

我們屢獲殊榮的團隊隨時為你，你的家人和企業提供你所需要的法律要求。



“

莫娜克可以  
幫到你。

”



倫敦：+ 44 208 889 8888

曼徹斯特：+ 44 161 820 8888

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

[enquiries@monarchsolicitors.com](mailto:enquiries@monarchsolicitors.com)