

住宅业务 购买指南



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

亲爱的购房者，

英国以其稳健和安全的投资环境而闻名。在众多的投资渠道中，**房地产**是首选。对于需要处理房地产收购复杂问题的个人，**尤其是首次购房者**或来自具有不同购买协议的海外司法管辖区的人，**法律程序可能显得复杂且耗时。**

考虑到这种潜在的复杂性，**我们精心策划了本指南**，以阐明和简化您在英格兰和威尔士的**房地产收购流程**。本资源旨在提供有见地的指导，**并揭开**买家可能面临的程序复杂性。**如果在此过程中出现任何疑问或需要澄清**，我们邀请您与我们经验丰富的**房地产团队联系**，他们随时准备为您提供**专门的支持**。

如果您在开始房地产投资之旅时有任何其他疑问，我们鼓励您联系我们尊贵的**房地产团队**。他们拥有丰富的经验和专业知识，**随时准备**根据您的独特情况提供**个性化指导**。**相信我们致力于促进无缝且知情的房地产收购流程**，重申英国作为挑剔的投资者的**模范目的地**的声誉。

此致，

Monarch Solicitors



1

购物法律程序

初步说明

身份检查和参与项目
及条款

反洗钱调查

房屋价格评估及调查

调查房地产契约

签署相关之合同

购屋资金之汇款

确认及交换合同

完成交易

房屋登记

- ☑ 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。
- ☑ 且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。
- ☑ 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。
- ☑ 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。
- ☑ 且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。
- ☑ 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。
- ☑ 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。
- ☑ 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。
- ☑ 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！
- ☑ 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)。

签约您为客户的第一步是确定您的身份和地址。

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

您还需要完成在线身份和地址验证检查，也称为 KYC 检查。您需要使用带有自拍相机的智能手机。我们使用 Credas 作为我们的在线 KYC 检查器。在电子邮件中收到邀请链接后，请按照所有步骤完成在线 KYC 检查。

完成后，我们将向您发送我们的聘用条款和业务条款。这些条款规定了我们与您作为客户签订聘用协议的法律基础。

请务必阅读这些条款，因为它们将概述我们的法律费用、支出、工作范围、您的案件背景、终止情况等。

您只需签署聘用条款 (TOE) 并通过电子邮件向我们发送扫描件。签署聘用条款后，还应支付法律费用。此时，我们已正式收到指示，您现在有法律代表了。



我们如何提供帮助

与其他国家相比，这里的购房流程可能有很大差异。

Monarch Solicitors 可以帮助您了解购置新房的每个步骤。



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。

。



我们如何提供帮助

Monarch Solicitors 可以为您进行反洗钱检查，以确保您的资金没有问题。

我们经验丰富的律师甚至可以协助处理加密货币和海外产生的资金。



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。

估值

估值评估可能包括：

- ☑ **抵押贷款估价**：如果您正在获得抵押贷款，贷方将进行估价评估，以确认该房产的价值符合他们的贷款标准。
- ☑ **购房者报告**：该报告对房产状况进行了更详细的评估，重点指出了可能影响其价值或需要注意的任何重大缺陷或问题。
- ☑ **建筑物调查**：对于较旧或非标准的建筑物，全面的建筑物调查提供彻底的检查，识别结构问题、缺陷和必要的维修。

搜索

常见的房产搜索包括：

- ☑ **地方当局**：此搜索显示重要信息，例如规划许可、建筑法规、保护区和附近拟议的开发项目。
- ☑ **环境**：环境搜索评估可能影响财产的潜在风险，例如土地污染、洪水、地面沉降和其他环境危害。
- ☑ **供水和排水**：此项搜索将检查房产的供水、排水连接以及任何与水有关的问题，确保您了解任何潜在问题。
- ☑ **圣坛修缮责任**：此项搜索确定该房产是否有义务承担当地教堂圣坛的修缮费用，这在某些地区是一项历史责任。
- ☑ **煤矿开采**：煤矿开采搜索可评估该物业是否位于历史上用于煤矿开采的土地上或附近。此搜索有助于识别与煤矿开采沉降或其他可能影响该物业稳定性的问题相关的任何潜在风险。

保险

考虑以下保险措施：

- ☑ **家庭保险**：家庭保险将建筑物和财产保险合并为一份保单，提供针对各种风险的保护，包括火灾、盗窃、自然灾害和意外损坏。
- ☑ **赔偿保险**：赔偿保险为房产购买过程中可能出现的法律缺陷或问题提供保护，例如缺少建筑法规证书或通行权纠纷。

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。



新建房产由开发公司或住房协会出售。

还有其他法律问题需要特别考虑。

对于新建房产，您将签订房产的“销售协议”，而不是销售合同。在交换合同时支付定金。

这是一份定制合同，通常由开发商的律师准备。该合同比律师协会的标准销售合同要广泛得多，尽管仍将纳入律师协会的许多标准条件。需要考虑的许多方面包括违约事件、项目延误、转让合同的权利、终止权、如何持有定金、交换合同时谁承担房产风险等。

此外，如果该房产是租赁产权（有关租赁产权的更多信息，请参阅第 7 节），则在审查租约时需要特别小心和注意。我们必须确保其中没有任何条款是繁重或不合理的。繁重/不合理条款的例子包括每次出售房产时向房东支付保费、对如何装饰房产内部的具体限制、将房产内部的某些方面排除在转让之外、对授予的权利进行限制、对房东同意的繁重要求等。

最后，必须考虑更广泛的新建房产。这些包括但不限于地方规划局施加的任何特定规划条件、是否已签订第 106 条（规划义务）、第 38 条（道路建设和采用）、第 104 条（下水道采用）协议的澄清、EWS1 是否令人满意等。我们还进行必要的法律检查，以确保遵守建筑法规，并且指定的测量师/工程师已实际完成房产的建设。



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

关于我们

Monarch Solicitors 是一家备受认可的商业律师事务所，在曼彻斯特、伦敦、香港、土耳其和迪拜设有办事处，为来自国内外的多元化客户群提供服务，并在多个国际市场取得了成功。

作为一家多学科公司，我们为您的个人或商业需求提供所有法律领域的专业知识，并提供世界一流的服务，实现最佳结果。我们在房地产、公司、合同、并购、投资与金融、监管和纪律、税收、商业诉讼、就业、私人客户、家庭法和移民等法律领域拥有成熟的专业知识。

作为我们领域公认的领导者，我们拥有众多行业相关认证，并因我们令人羡慕的成功记录和出色的客户服务而受到赞誉。我们以热情和干劲为您争取利益而自豪，同时提供务实、战略性和及时的建议，保护您的利益和投资。

我们经验丰富的高素质多语种团队（普通话、粤语、阿拉伯语、土耳其语、印地语、旁遮普语和乌尔都语）为我们的客户提供最好的服务和跨司法管辖区问题的专业管理。

我们值得信赖的法律顾问团队了解商业现实，并为高净值个人（HNWI）、董事会董事、跨国公司、本地公司以及私人客户提供定制建议。

我们以便捷的沟通为荣，除了传统的电话和电子邮件联系方式外，我们还使用 WhatsApp、微信、Telegram 和 IMO 等即时通讯服务，以便我们的客户可以轻松联系我们。

立即联系我们讨论您的要求。

屡获殊荣

很好的服务

受监管律师



OUR TEAM



Serena Amani*
C.E.O. & Solicitor



Alan Lewis
Director & Solicitor



Ian Bowen
Director



Zayn Ahmed
Director



Mohammed Khizar
Solicitor



Joseph Diver
Trainee Solicitor



Saher Qarini
Trainee Solicitor



Janice Cheung
Trainee Solicitor



Charles Hancock
Paralegal



Leah Whitehead
Paralegal



Ellis Haworth-Bowyer
Paralegal



Bethany Hawkins
Paralegal



Joanne Lau
Licensed Conveyancer



Toye Oyegoke
Paralegal



Andrew Truong
Office Manager



Pauline Gaffey
Receptionist

额外服务

个人服务



就业

欺凌与骚扰、建设性解雇、歧视、员工申诉



财产

住宅转让、管理权、股权释放、强制购买令



租约延长

房屋、公寓、管理权、失踪的永久业权人、法庭、纠纷



遗嘱、信托和遗产认证

遗嘱撰写服务、法院保护、继承纠纷、授权书



诉讼

债务追偿、破产与无力偿债、教育纠纷、禁令、房东与房客纠纷



移民

上诉及司法复核、英国公民及归化、英国国民（海外）护照持有人



家规

离婚、婚前/婚后协议、同居协议

商业服务



劳工法

辩护法庭索赔、雇佣合同、裁员程序



商业地产

商业产权转让、商业租赁、永久业权人义务、建筑、强制购买令



公司的

并购、业务买卖、公司治理、商业合同



商业诉讼

合同纠纷、商业债务追偿、董事及股东纠纷、诽谤



商业移民

商务签证、长期/短期工作签证、全球商务流动签证、担保人许可证



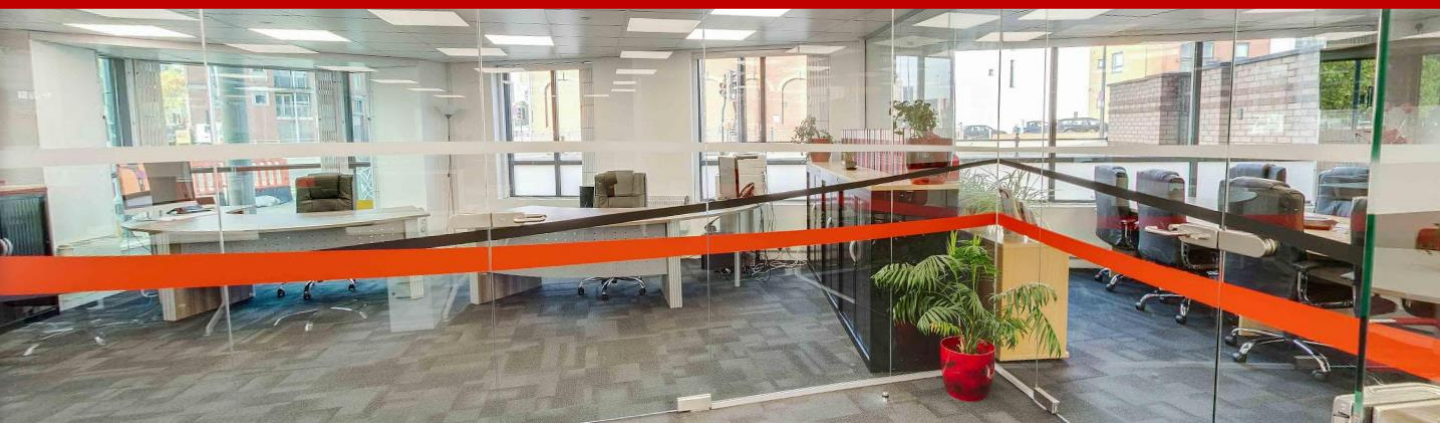
金融

企业融资、过桥融资、FCA 许可、破产



监管与纪律

董事资格取消、贸易标准调查、GDPR



Manchester Office

City Point
156 Chapel Street
Manchester
M3 6BF
+44 (0) 161 820 8888

London Office

5 Chancery Lane
Holborn
London
WC2A 1LG
+44 (0) 208 889 8888

Birmingham Office

1 Victoria Square
Birmingham
B1 1BD
+44 (0) 121 314 8888

Hong Kong Office

Crawford House
70 Queens Road
Central
Hong Kong


Dubai Office

Level 2
Innovation One
DIFC
Dubai, UAE

Turkey Office


World Trade Centre Istanbul
Yeşilköy Mah., Atatürk Cad. İDTM İş Blokları
A3 Blok 10/2 D:307-314, 34149 Bakırköy
İstanbul, Turkey

 **+44 (0) 330 127 8888**

 **+44 (0) 7938 204049**

 **enquiries@monarchsolicitors.com**

 **www.monarchsolicitors.com**

 **WhatsApp**



 **WeChat**



UK Registered Company

5 Star Reviews

