

# 住宅物業 買屋指南



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



親愛的物業投資者/顧客,

英國以其穩健、安全的投資環境而聞名。在眾多可用的投資途徑中，房地產成為最佳選擇。對於處理錯綜複雜的房產收購的個人來說，尤其是首次購屋者或來自海外司法管轄區且購買協議不同的買家，法律程序可能顯得複雜且耗時。

考慮到這種潛在的複雜性，我們精心策劃了本指南，以闡明和簡化您在英格蘭和威爾斯的房產收購流程。該資源旨在提供富有洞察力的指導，並揭開買家可能面臨的複雜程序的神秘面紗。如果在過程中出現任何疑問或需要澄清，我們邀請您與我們經驗豐富的房地產團隊聯繫，他們隨時準備提供專門的支援。

如果您在踏上房地產投資之旅時還有任何其他疑問，我們鼓勵您聯繫我們尊敬的房地產團隊。他們豐富的經驗和專業知識可供您使用，並且隨時準備根據您的獨特情況提供個人化指導。請相信我們致力於促進無縫且知情的房產收購流程，重申英國作為眼光敏銳的投資者的典範目的地的聲譽。

此致,

*Monarch Solicitors*



# 1

## 購買英國物業法律程序

初步指示

身份檢查和 參與條款

反洗黑錢調查

物業估價及調查

調查房產契約

簽署相關的買賣合同

匯入購屋資金

交換合同

交易完成

登記及註冊房屋

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

註冊成為客戶的第一步是確定您的身分和地址。

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

您還需要完成線上身分和地址驗證檢查，也稱為 KYC 檢查。您需要使用具有自拍相機的智慧型手機。我們使用 Credas 作為我們的線上 KYC 檢查器。當您收到電子郵件中的邀請連結後，請按照所有步驟完成線上 KYC 檢查。

完成後，我們將向您發送我們的合作條款和業務條款。這些規定了我們與您作為客戶的聘用的法律依據。

請務必閱讀這些條款，因為它們將概述我們的法律費用、支出、工作範圍、您的案件背景、終止情況等。

您只需簽署合作條款 (TOE) 並透過電子郵件向我們發送掃描副本。一旦簽訂聘用條款，也應支付法律費用。目前，我們已收到正式指示，您現在也有了法律代表。



### 我們如何提供協助

與其他國家相比，房產購買流程可能存在很大差異。

君主律師事務所可以幫助您了解購買新房子的每一步。





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。



### 我們如何提供協助

Monarch Solicitors 可以為您進行反洗錢檢查，以確保您的資金沒有問題。

我們經驗豐富的律師甚至可以協助處理加密貨幣和海外產生的資金。



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。

### 估價

估值評估可包括：

- ☑ 抵押貸款估價：如果您獲得抵押貸款，貸方將進行估價評估，以確認房產的價值符合其貸款標準。
- ☑ 購屋者報告：該報告對房產狀況進行了更詳細的評估，突出顯示了可能影響其價值或需要注意的任何重大缺陷或問題。
- ☑ 建築調查：對於較舊或非標準的房產，全面的建築調查可以提供徹底的檢查，確定結構問題、缺陷和必要的維修。

### 搜尋次數

通常的財產搜尋是：

- ☑ 地方政府：此搜尋揭示了重要訊息，例如規劃許可、建築法規、保護區和附近擬議的開發項目。
- ☑ 環境：環境搜尋評估潛在風險，例如受污染的土地、洪水、沉降以及可能影響財產的其他環境危害。
- ☑ 供水和排水：此搜尋檢查該房產的供水、排水連接以及任何與水相關的問題，確保您了解任何潛在的問題。
- ☑ 聖壇維修責任：此搜尋確定該財產是否有責任承擔當地教堂聖壇的維修費用，這在某些地區是一項歷史責任。
- ☑ 煤炭開採：煤炭開採搜尋評估該財產是否位於歷史上用於煤炭開採活動的土地上或附近。此搜尋有助於識別與煤礦開採沉降或可能影響財產穩定性的其他問題相關的任何潛在風險。

### 保險

考慮以下保險措施：

- ☑ 房屋保險：房屋保險將建築物和財產保險合併為單一保單，針對多種風險提供保障，包括火災、竊盜、自然災害和意外損壞。
- ☑ 賠償保險：賠償保險針對房產購買過程中可能出現的法律缺陷或問題提供保護，例如缺少建築法規證明或通行權糾紛。

### 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。





新建房產由開發公司或房屋協會出售。

還有其他法律問題需要特別考慮。

對於新建房產，您將簽訂房產的“銷售協議”，而不是銷售合約。交換合約時需支付訂金。

這是一份定制合同，通常由開發商的律師準備。該合約比律師協會的標準銷售合約範圍廣泛得多，儘管律師協會的許多標準條件仍將被納入。需要考慮的許多方面包括違約事件、專案延誤、合約轉讓權、終止權、如何持有押金、誰承擔交換合約時財產的風險等。

此外，如果該房產是租賃產權（有關租賃產權的更多信息，請參閱第 7 節），則在審查租賃時需要特別小心。我們必須確保其中沒有繁瑣或不合理的規定。繁重/不合理條款的例子包括每次出售房產時向房東支付溢價、對如何裝飾房產內部的特定形式的限制、將房產內部的某些方面排除在死亡之外，對所授予權利的限制、房東同意的繁瑣要求等。

最後，必須考慮到更廣泛的新建地產。其中包括但不限於地方規劃機關規定的任何特定規劃條件，以及第 106 條（規劃義務）、第 38 條（道路建設和採用）、第 104 條（下水道採用）協議是否已得到澄清的說明。也進行必要的法律檢查，以確保指定的測量師/工程師遵守建築法規，並且該房產實際上已完成。





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

## 關於我們

Monarch Solicitors 是一家高度認可的商業律師事務所，在曼徹斯特、倫敦、香港、土耳其和杜拜設有辦事處，為國內和國際客戶的多元化客戶群提供服務，並在多個國際市場取得了成功。

作為一家多學科律師事務所，我們為您的個人或業務需求提供所有法律領域的專業知識，並提供世界一流的服務並提供最佳結果。我們在房地產、公司、合約、併購、投資與金融、監管和紀律、稅務、商業訴訟、就業、私人客戶、家庭法和移民等法律領域建立了專業知識。

作為我們領域公認的領導者，我們擁有眾多行業相關認證，並因我們令人羨慕的成功記錄和卓越的客戶服務而受到讚譽。我們以充滿熱情和動力為您而戰，同時提供務實、策略性和及時的建議，保護您的利益和投資，對此我們深感自豪。

憑藉豐富的經驗，我們高素質的多語言團隊（普通話、粵語、阿拉伯語、土耳其語、印地語、旁遮普語和烏爾都語）為我們的客戶提供最好的服務和跨司法管轄區問題的專家管理。

我們值得信賴的法律顧問團隊了解商業現實，並為高淨值人士 (HNWI)、董事會董事、跨國公司、當地公司直至私人客戶提供客製

我們以溝通的便利性為榮，除了傳統的電話和電子郵件聯絡方式外，我們還使用 WhatsApp、微信、Telegram 和 IMO 等即時通訊服務，讓客戶可以輕鬆與我們聯繫。

請立即聯絡我們討論您的需求。化建議。

得獎

很好的服務

受規管律師



## 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



# 額外服務

## 個人服務



### 就業

霸凌和騷擾、推定解僱、歧視、員工申訴



### 財產

住宅轉讓、管理權、股權釋放、強制採購令



### 租約延期

房屋、公寓、管理權、失蹤永久產權人、法庭、糾紛



### 遺囑、信託和遺囑認證

遺囑書寫服務、保護法院、繼承糾紛、授權書



### 訴訟

債務追償、破產與清盤、教育糾紛、禁制令、房東與房客糾紛



### 移民

上訴和司法審查、英國公民身份和入籍、BNO 護照持有人



### 家規

離婚、婚前/婚後協議、同居協議

## 商業服務



### 勞工法

為法庭索賠、僱傭合約、裁員程序辯護



### 商業地產

商業產權轉讓、商業租賃、不動產稅、建築、強制採購訂單



### 公司的

併購、業務銷售與採購、公司治理、商業合同



### 商業訴訟

合約糾紛、商業債務追償、董事與股東糾紛、誹謗



### 商業移民

商務簽證、長期/短期工作簽證、全球商務流動簽證、擔保人許可證



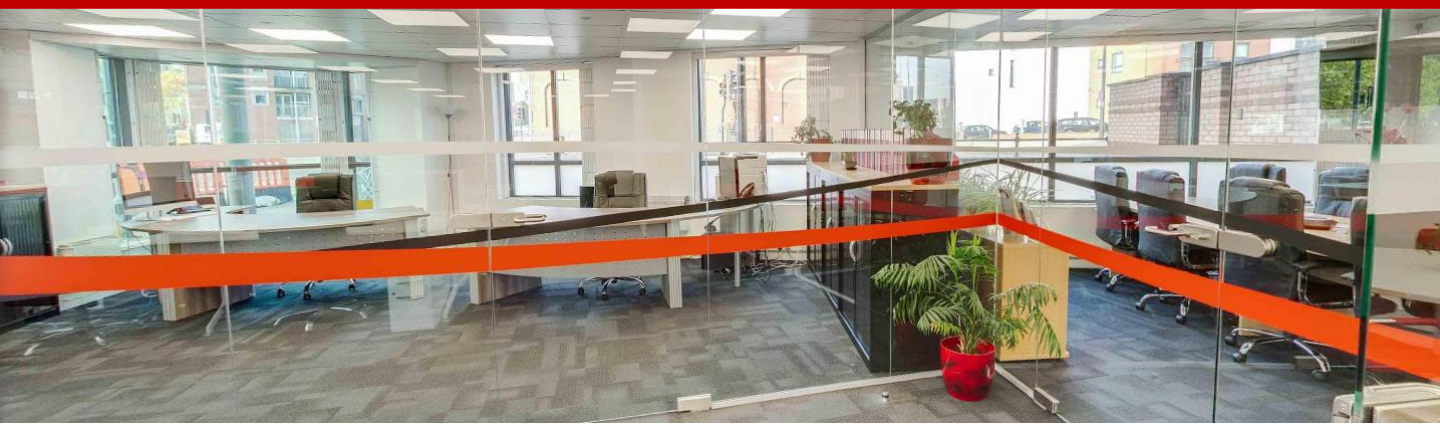
### 金融

企業融資、過渡融資、FCA 許可、破產



### 監管與紀律

董事資格取消、交易標準調查、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**

