

## 在英格兰和威尔士置业

### 物业资产

对于海外买家，无论是寻找投资机会还是安家，英国房地产仍然是非常热门的安全资产。

土地交易在很大程度上不受监管，对非英籍人士拥有或使用土地没有任何禁止或限制。商业条款可自由协商确定。从事不同类型和地点物业的专业经纪人通常会受双方当事人聘请参与交易条款协商，但在住宅交易中，往往只有卖方聘请经纪人，而各方当事人几乎肯定会雇佣律师。英国不同地区的土地所有权制度不尽相同，本文所说的内容并不适用于苏格兰。

### 物业所有权类型

在某些情况下，物业可以作为一项永久业权（提供永久所有权），但是，租赁更为常见，特别是在伦敦。租约是在特定期限内将物业转让给某人的一种合同形式：租约到期时，物业归还给持永久业权的业主，但租约期限经常可以延长。住宅租约可以是短期的，房客需要按市场价格支付租金，但这种租约没有资产价值；而对于长期租约，租金只具有名义上的意义，需要支付巨额资金。短期租约或租赁一般为 6—12 个月；长期租约的租期短则 99 年，最长可达到 999 年。对于商业楼宇，最常见的租期是 5 年或 10 年。

### 通过公司购买与税项

许多海外买家想通过公司投资工具或通过被任命人购买，因为这可以为业主提供更大的灵活性，并避免业主身份外泄。尽管通过代理公司购买物业很常见，但是仍然存在

税项问题需要考虑。例如，交易税（称为 SDLT）按购买价格征收。价格超过 25 万英镑的住宅物业的税率至少为 1%。与之相比，英国公司的股份转让税税率只有 0.5%。英国政府最近因为担心公司会把出售投资工具作为避税手段，或使用离岸投资工具实现免税而失去税收收入，因而调整了税收政策。由于此类变动，对于个人购买的价格在 200 万英镑以上的物业，税率为 7%，但对于公司买家的税率则为 15%。预期对价值超过 200 万英镑的住宅物业的“非自然人”业主的税收政策会有进一步调整，这些业主将不得不向英国政府支付年费，同时在物业出售时可能还要支付资本利得税，即使业主是外国人也要如此。这些提案目前正在讨论中：很可能会有例外情况，但尚未公布。

买家还应当清楚，在英国，如果作为一项投资购买物业，任何租金收入几乎肯定要交税，但在某些情况下此类税项可能会予以减免。还需注意的一点是，在物业所有人死亡的情况下，即使其不是英国居民，原则上也适用英国遗产税。

## **所有权和尽职调查**

绝大多数物业在地政局注册，该局为公有机构，保管英格兰和威尔士的土地所有权的公开登记册。该登记册为土地所有权提供国家保障，因此，地政局需要所有交易方提供身份信息，由地政局或（更常见的情况）买家的法定代表确认。如属离岸公司实体，还需要能够证明该公司合法组建并有权拥有土地的证据。对该问题的处理通常是法律程序的第一步。

尽管已注册的土地所有权能提供确凿的所有权证据，但仍需进行其他法律尽职调查，包括政府当局的查册和对卖家的调查。卖家只有有限的披露责任，且将不提供保证或

赔偿。因此，十分关键的是尽职调查会涉及所有买家担心的问题，并包括实地检查。土地所有权赔偿保险可以解决尽职调查所揭示的缺陷，但不能用来取代尽职调查。

## **财务**

在尽职调查过程中，任何交易一方都可以退出交易。有时买家会协商一个排他期，但这只有在双方已正式签订具有法律约束力的合同后才能提出。在此阶段之前，要完成所有尽职调查，并且买家必须确认其资金到位。近年来，因为从银行融资越来越困难，很多买家在资金上遇到麻烦。尽管英国的银行利率处在历史低位，但是银行正在寻找安全的契约，并为能提供大量资产净值的业务降低贷款门槛，以便为其保留最佳交易。

## **付款时间**

交换置业合同时，买方要支付一笔保证金作为部分付款，最高可达购买价的 10%，如买家未能完成全额付款，通常会被卖方没收。交换置业合同时，交易双方会商定一个完成交易的日期。在完成时，买家必须将剩余款项支付给卖家，且卖家须将所有权过户给买家。如属投资物业，在完成时，买家有权获得该物业的收入。买家的律师会安排 SDLT 支付和物业在地政局的过户登记：只有经过这些程序，买家才能拥有完全所有权。虽然登记册是公开的，但双方可能会协定对交易的某些细节予以保密。

## **租约**

租约没有标准格式，但是法律可能会暗示某些条款，并存在对住宅租赁业主的若干额外保护，这无法排除在合同之外。

## **租金和成本**

长期住宅租约的名义年租金（被称为“地租”）通常每 25 到 33 年增加一次。长期租约通常只包括建筑内部（尽管阳台和屋顶露台/花园也可能在内）：房东会为建筑投保，并维护建筑结构和公共区域，以换取服务费的支付。法律对相关费用的规定仅限于：这些费用必须是合理的，并且须提供达到适当标准的服务。对于商业楼宇，租金会参考楼宇的市场价值确定，并且在租期内每隔一定时间（通常是每隔五年）进行评估。商业服务费用目前尚没有法律保障：已经制定自愿性最佳实践守则，但尚未普遍应用。

在物业所有人为非英籍居民的情况下，一些住宅租约需要针对安全费用的支付提供额外保证。通常的做法是，向房东支付一笔相当于 1 至 3 年款项的保证金，租约出售时退还。商业租约保证金是很常见的，但主要作为租金支付的保证，而不是服务费用，数额一般为 6 到 12 个月租金。

## **维修责任**

租赁权所有人通常负责维护其承租的楼宇。对于新住宅楼宇，买家应获得保修承诺，涵盖首个 10 年内建筑物的特定缺陷。对于新建楼宇，如果商业楼宇占用人负责维修，则由其寻求建筑保修。

## **出售租赁利益**

租约业主主要担心租约是否可自由转让。住宅租约通常可以自由转让，但通常需要征得房主同意。同意不得被无理撤回或延迟，但可能须支付一笔保证金。商业租约的转让限制普遍要更为详细，需要令房东满意，即新租户都会继续支付租金为其提供收入来源。

## 做为房东

通常会建议想要以住宅楼宇作为收入来源的投资者通过公司或一种被称作保证性短期租赁的特殊租赁协议授权租约，以确保可以在租约期限结束时收回物业。此类租赁租期通常为 6 到 12 个月，提供除当地占用税和公用事业费用外包括其他所有费用的全包租金。作为投资者的房东对物业维修和其中的服务负责。代管人通常根据投资者房东的指示，寻找并审查房客，也可能接受任命，在租期内对物业进行管理。

在英国购买房地产的程序简单明了；尽管交易双方可以灵活协商适用条款，但交易仍遵循一套固定程序。重要的是潜在买家要在一开始就与指定顾问讨论其个人需求，这样就能获得关于整个程序的适当指导，并确保交易能够根据买家的想法进行。