

# 在英格兰和威尔士购买住宅房地产：基础篇

在英格兰和威尔士（尤其是在伦敦）购买住宅，仍然是海外投资者十分热衷的活动。了解购买流程有助于帮您达成最好的交易，并迅速完成各项手续事务。

## 流程阶段

在英格兰和威尔士购买房地产分为几个阶段：

- 1. 准备购买**——房地产市场变化快速。在您购买房产之前，首先要安排好购屋所需事务，以便您可顺利完成购买房地产的期限。
- 2. 寻找房地产**——找到您最满意的房产往往要花上一些时间。您可以不同的策略和方式来获取最梦寐以求的房产。
- 3. 商定购买条款**——当您找到一处房地产后，需要同卖方商定购买价格及其他关键条款。此协议对您和卖方都没有约束力。
- 4. 调查此房地产**——尽管一处房地产可能看上去完美无瑕，但极有可能存在大量鲜为人知的问题。您的律师和您的调查人员必须仔细检查这处房地产，确保与其宣传相符。如果发现任何问题，您可以放弃此次交易。
- 5. 交换合同**——这一步您需做出购买承诺，并支付卖方定金。
- 6. 完成**——此时您需付清剩余房款，随后卖方将房地产所有权过户给您。

## 准备购买

您需要确定如何筹集资金以及怎样规划此次购买。

您必须确保在交换合同时，有足够的现金支付定金。卖方通常会要求收取购房款的 10% 作为定金。

如果您需要借贷部分购房款，您应尽快同贷款银行商谈此事。理想的情况是，您应要求贷款银行确认您的贷款基本获批，这有助于您同卖方达成交易。如果您在寻求最合适的财政条款方面遇到困难，您可以让按揭经纪人帮您比较贷款银行，找到最好的贷款方案。

您可以选择以不同的方式来规划您的房产所有权。在过去，以公司名义购买房地产曾受到许多海外投资者的青睐。近年来英国的税收变化使以公司名义购买房产的方式逐渐失去吸引力，但这种方式可能仍会有税收优惠；主要取决于您的具体情况。或许您希望以您或您的妻子、丈夫、其他家庭成员或朋友的名义购买一处房地产。在英格兰和威尔士，一处房地产最多可由四人共同拥有。每位法定业主必须年满 18 周岁（但可以信托方式代儿童持有房地产）。

最后，您需要委托一名律师和一名房产调查人员。律师将从法律方面调查此处房地产，并代表您管理购买过程。调查人员将视察房地产的实际情况。

## 寻找房地产

英格兰和威尔士的房地产通常通过专业公司（即房产中介）出售。卖方委托中介发布房地产信息及安排买家看房。您应当在多家房产中介登记，并同他们保持密切联系，确保他们为您提供满足您要求的待售房地产详细信息。

如果您有特定要求或不知该从哪里着手，您可以委托一个购房顾问公司来帮您搜索房地产资源并代表您商谈购买条款。购房顾问公司会收取一定费用，但此费用可以说是物有所值，尤其是您本人不在英国居住的情况下。购房顾问公司的人脉广泛，可能会为您达成更好的交易或买到更称心如意的房地产。购房顾问公司还可以获悉那些未公开流入房地产市场的房源，以及那些您自己无法找到的稀有房源。

## 商定购买条款

当找到想要购买的房地产后，您需要同卖方商定条款。需商定的事宜包括购买价格以及其他关键条款，如交易时间表和您希望包含的任何家具。除非您购买的是一处新宅，否则您应根据您的调查人员得出的实际调查结果出价。通常，您的出价会通过卖方的房产中介提交给卖方，而不是直接向卖方出价。

这份初步协议对您和卖方都没有约束力。交换合同之前，您和卖方都有权随时放弃此笔交易。尽管如此，您还是应该从一开始就尽量谈妥所有关键条款，这样可降低后期争议的可能性。您可能还希望获得一段排他期，即在此时段内，卖方不可向市场发布此房地产信息，也不可同他人达成交易。

## 调查此房地产

您的律师和调查人员对此处房地产进行调查的过程，是整个购房流程中最重要、通常也是耗时最长的阶段。

一旦敲定购买条款，代表卖方的房产中介将让您的律师和卖方的律师联系。卖方的律师将给您的律师发送一套文件，包括合同草本、不动产所有权信息、卖方对标准问题的答复以及其他任何辅助信息。您的律师将阅读卖方律师提供的文件，并向各相关政府机构提交调查请求，获取关于此房地产的更多信息。在调查过程中如出现任何问题，您的律师可要求卖方律师予以解决。

您的律师将会向您报告他/她的调查结果，以及卖家提供的所有回答及信息。您的律师还将商谈合同条款，确保您对这些条款满意。

您的调查人员将检查这处房地产，并将向您汇报它的实际情况。

## 交换合同

如果您已经接受了您的律师和调查人员的建议，并愿意继续交易，您将需要签订合同，并将定金交给您的律师。

您将需要同卖方商定一个完成日期。通常情况下，从交换合同到交易完成需要大约四到六周时间，但也可能延长或缩短。您和卖方可以自由商定任何日期。如果您要购买一处还未建成的房地产，完成日期可能在未来几个月（甚至几年）。

然后，您的律师和卖方律师将交换合同并确定完成日期。定金将支付给卖方律师。一旦交换合同，即表示您承诺购买且必须在您选定的完成日期支付剩余购房款。

如果您是贷款买房，您和您的律师还应该确保您的贷款银行知晓并认同交易详情，并且所有的贷款协议和其他文件在完成日期前都已签署。

## 完成

在完成日期前，您需要确保将剩余购房款（购买价格减去已支付的定金）交付给您的律师。您的律师还会要求在完成日期支付任何其他金额，例如在交易完成日期应缴纳的土地印花税。

交易完成事宜也由律师处理。您的律师将在交易完成日将款项交付给卖方律师。当卖方律师收到房款后，他们会联系您的律师，并确认您已经成为您的新房地产的荣耀主人！

如果您想了解更多此篇简报讨论的内容，请联系 **Laurie Horwood** ([laurie.horwood@farrer.co.uk](mailto:laurie.horwood@farrer.co.uk); 020 3375 7193)、**Annabel Younger** ([annabel.younger@farrer.co.uk](mailto:annabel.younger@farrer.co.uk); 020 3375 7206) 或 **Laura Conduit** ([laura.conduit@farrer.co.uk](mailto:laura.conduit@farrer.co.uk); 020 3375 7161) 或致电 020 3375 7000，联系您在本事务所的常用联系人。您也可以访问我们网站中的 [房地产](#) 板块，获取更多信息。

*此文章是根据法律做出的一般性总结，不应代替根据您的具体情况给出的法律意见。*