

英國租樓 買樓貼士

- # 租屋按金
- # 租住權
- # 移民買樓
- # 證書認證

面向世界 · 由家開始

租住物業：

作為租客

業主時常要求租客預繳一年租金，但這做法較為冒險，強烈建議大家避免預繳租金可能導致業主忽視租客的要求或不承擔物業損壞的責任

包括：



由於業主已提早收到租金，因而不需滿足你任何需要或請求

- 必須透過在政府指定的監管機構 The Property Ombudsman 中註冊的租務代理租住物業

^ 這第三方機構可幫助處理業主及租客的租務爭議

按金

- 如年租金少於 £50,000, 租客應確保業主收取不多於5週的租金作為按金
- 租客亦應確保按金是用作參加租客按金保障計劃 (Tenancy Deposit Scheme)

^ 英國政府認可第三方機構處理業主及租客的租務爭議

租住權

英國法例規定業主需在出租物業前確定租客的租住權 (Right to Rent), 如租客不能提供有效證明, 業主必須拒絕出租物業

包括但不限於：



租屋小貼士

- 嘗試與業主協議附加傢俬、電器或調整租金等，可能會有意外驚喜
- 留意租屋處的左鄰右舍，以免入住後才發現惡鄰居
- 確保租住的物業具有電氣和煤氣安全檢驗證書

購買物業：

尋找心儀物業

- 在值得信賴的英國房屋搜尋網站仔細查看樓盤資料，如Rightmove 或Zoopla, 兩者均提供租務物業服務
- 亦可經由信譽良好的香港海外地產代理購買物業，如AP Assets
- 購買物業可從以下三大方面作為考慮
 - 地理位置
 - 價錢
 - 樓盤質素
- 第一次看的樓盤並不一定是你的首選
 - 耐心是成功投資的關鍵
- 仔細了解當地社區
 - 視察當地社區治安是否安全
- 交換買賣合約前先驗樓
 - 驗樓師了解行業標準及具備專業知識，相比自行驗樓事半功倍
- 需通過洗錢防制法 (Anti-Money Laundering) 和身份驗證，核實購買者的身份和資金來源

移民買樓

- 緊記AirBnB和酒店並非住宅地址，不能視作有效的住址證明
 1. 申請學校及開立銀行戶口的難度增加，沒有銀行戶口亦會導致申請按揭貸款的難度提高
 - 建議移英前於香港的英國銀行國際分行或英國虛擬銀行開立英國銀行戶口
 - 可以向銀行查詢均提供此移民買樓服務 (大部分銀行均有提供)
- 注意初到步英國的新移民是沒有信貸評分
 - a. 延慢按揭貸款的申請
- 因此，我們建議移英前在香港物色並購買心儀物業
 - a. 可用香港的信貸評分申請按揭貸款
- 移民離港前做足準備功夫，否則將不斷花費金錢租住短期住宿，加上移民後遇到的難題，大大加重負擔

曼徹斯特

- 受新冠肺炎疫情和「Work from Home」工作模式的影響，大家對倫敦的住屋需求逐漸減少
 - 可見倫敦樓價依然高企
- 考慮到經濟負擔、金錢價值和生活模式，不少英國居民搬離倫敦到其他城市
- 而曼徹斯特將會是一個便捷的理想選擇
 - 當地的經濟增長和蓬勃發展為曼徹斯特帶來無限潛力

證書認證

- 在租住或購買物業前，需檢查該物業具有安全檢查和認證
 1. 能源效率證書
 2. 煤氣和電氣安全檢查
 3. 熱水爐年度檢查
 4. EWS1 外牆防火審查 (EWS1)
 - a. 在Grenfell Tower大火事件後，英國政府制定EWS1 收緊外牆防火標準，禁止使用易燃物料作為大廈外牆的覆蓋層

Youtube



查看更多

按這裡看 William 介紹英國租樓、買樓的貼士



Youtube



查看更多

查看更多

一起來看看曼徹斯特有何吸引之處！



備註一：我們建議經香港海外地產代理購買英國物業，即使英國地產代理對當地物業買賣較為熟悉，但其專業知識並不擅於代理海外人士購買當地物業的手續、法律文件和交易。因此，香港海外地產代理更能為大家提供全面的海外投資顧問服務，如購買、財務及稅務諮詢和售後服務。

備註二：由於英國脫歐和新冠肺炎疫情嚴峻，導致英鎊持續處於低位，因而港幣兌英鎊匯價出現低位，大家應認真思考規劃人生，切勿錯失良機。