

英国购房具体流程：

1. **楼盘与贷款：**确定楼盘并认可交易后，如需贷款，客户向银行或直接提供贷款资料，然后把资料交予指定的律师。
2. **文件查询：**买方律师会开展购房文件查询工作，例如：相关权益的保证，房屋规划是否与地方当局的指标内，环境报告等等。买方律师的职责是确保您所购买的房产为现时可售的房产。如有贷款的需要，一般律师能够同时代表贷款公司或银行执行文件查询。
3. **首付款：**当律师确定了房产权益的保证，买方需缴纳给予卖方律师房屋总价款的10%为首付款，以便交换合约。
4. **交换合约：**律师完成合约的交换工作及支付首付款，规定好房屋钥匙移交日期。合约交换是法律约束力有效的阶段，合约交换之前，双方同时有退出的自由。
5. **保险：**保险分为建筑物和屋内物品两种。如果您买的房屋处于大厦以内，管理公司一般都已有建筑物保险，那您只需购买屋内物品保险。如果您买的是独立建筑那应该签署第一份合同时就应该办理这份保险。因为英国法律规定，建筑物的任何险在签合同时将转移到买家身上，随后任何偷盗，损坏都有买房承担。
6. **购房款的余款：**买方把购房款的余款在钥匙移交日期前支付与律师。
7. **钥匙移交：**买房律师把余款发于卖家的律师以便完成产权证书和钥匙移交。
8. **产权登记：**买家律师收到产权证书后，会向土地当局申请登记以及缴纳印花税。
9. **登记之后：**买家律师会转发土地证书确认买方为房产所有人。如果您申请了贷款，您的律师会通知抵押贷款人或银行，并且把文件和产权证书转让到各自手里。

在一般的情况下，从付首付款到领取钥匙需要大概 4-10 个星期，但是这会随情况而改变。一般延缓交易的原因是各方面查询资料等的速度难以保证，包括卖家律师，地方当局，管理公司等。

除了购房费以外，买家预计的花费包括：律师费用，印花税。至此以外，另外还有各方面的查询费（包括土地当局，地方当局，环境报告，水沟报告，规划部门等等）以及最后的土地当局登记费。

英国的房产分别于两种，永久产权和土地租用权。永久产权是英国房产最完美的权益，代表着房屋的所有权归于您。一个享受永久产权者可以准予租赁于第三者，这样的安排会制造房东与承租人的关系。土地租用权则代表着权时的占有。您享受的权益是限于未到期的占有，权益和双方的盟约都会记载于租赁内。一般公寓处于大厦里面都是归于土地租用权。

一般的中国顾客对房屋买卖常遇到的法律问题有哪些？一般的顾客都比较注重银行贷款过程顺利与否，偶尔会忽略房屋权益查询。由于英国法律严密，查询的步骤是很重要的，一旦忽略了，在卖房子的时候有可能特别麻烦。所以建议给买房子的顾客对查询多加留意，如有不明白的事

DIRECTORS

John Rubinstein Martin Lewis Jacques Smith Pui Yee Tang

CONSULTANTS

Peter Phillips Imran Mian David Herbert

ASSOCIATE SOLICITORS

Blair Gould Phyllis Charteris-Black Tessa Manisty Bhavini Nakeshree Louise O'Farrell

Rubinstein Phillips Lewis Smith is the practice name of Rubinstein Phillips Lewis Smith Ltd

(Incorporated in England and Wales No 09466510 - registered office as above) and is regulated & authorized by the Solicitors Regulation Authority (SRA number 621025) John Rubinstein is a Solicitor-Advocate (Higher Courts Civil Proceedings)

件，最好向律师问个明白。其余，一般的卖家都会有关联买房屋的交易而直接影响钥匙交易的日期，很多时候买家都需要配合卖家锁定一个适合的钥匙交换日期。

能否给新的买房人一些法律上的建议？英国法律的一般原则规定，当你买一栋房子的时候，您在交换合约的时候同时接受房子的具体状况，在这之后对于房子缺陷您是没有任何追索权。我们一般都会鼓励我们的客户聘请评估师对于房子做出评估报告好让客户对价格做出公平的评价。如果客户买的房子是处于大厦内，我们都会鼓励客户对大厦状况大概了解，因为任何的修复和改进会直接影响您缴交的管理费。

鲁宾律师事务所是一家处于伦敦市中心的律师事务所，成立于 2004 年，服务范围包括创业，收购和合资，民事诉讼；商业地产；小区物业等 - 无论是作为投资或考虑职业打算；继承死亡的遗嘱和遗嘱处理在英国的财产。基于每个顾客都有不一样的期望和需求，我们建议您找专业的法律顾问，拟定您的方案。

如有疑问，欢迎您来电或至本行面谈。

邓佩如律师(puiyee.tang@ruphlaw.co.uk;微信:puiyee86-london)

伦敦办公地址：13 Craven Street, London WC2N 5PB Tel: +44(0)20 7925 2244

DIRECTORS

John Rubinstein Martin Lewis Jacques Smith Pui Yee Tang

CONSULTANTS

Peter Phillips Imran Mian David Herbert

ASSOCIATE SOLICITORS

Blair Gould Phyllis Charteris-Black Tessa Manisty Bhavini Nakeshree Louise O'Farrell