

伦敦

城市概览与
住宅买家指南

2018年版



伦敦市场 概览

英国脱欧谈判虽正在进行，但伦敦作为全球核心城市的地位仍然不可动摇。英国首都伦敦正持续发展扩张，每年旅客人数近2,000万人次，居民人数高达900万。伦敦为何持续吸引着来自全球各地的人们？

答案很简单：人们喜爱伦敦。原因显而易见；也许除了阴雨天气外，伦敦讨人喜欢之处多不胜数。无论是光鲜亮丽的银行家、外国留学生、年轻家庭、退休夫妇还是其他人士，伦敦都欣然欢迎他们的到来。伦敦为人们营造了开放的环境，鼓励人们忠于自我，包容多元性。因此，多个独具特色的街区如雨后春笋般兴起，各自通过独特建筑、特色氛围和一系列风情魅惑的酒吧、餐馆食肆和琳琅商店，讲述着属于自己的故事。

伦敦零售店铺和休闲设施也十分值得探访。伦敦吸引着全球各行各业的顶尖人才，如米其林星级主厨、高级时装设计师和敢于打破界限的艺术家。伦敦还是个购物天堂。这里有奢侈品精品店、大型百货商场和琳琅满目的街头集市，能够满足购物者的一应需求。

伦敦还坐落着许多顶尖的私立及公立院校，其中不少院校相当热门——儿童自出生起便需登记报读以争取入学名额。学生完成高考后亦无须出外升学，因为伦敦汇聚了众多世界顶尖名校，如伦敦大学学院、伦敦帝国学院和伦敦政治经济学院等。

从商业角度来看，伦敦依旧深受推崇的两大主要因素是：地理位置和时区上的优势。来往伦敦市内七个机场轻松方便。如此四通八达的优越地理位置令伦敦成为了通往全球各地的门户

城市。此外，伦敦的时区恰好介于美国时区和远东时区之间，十分适合作为全球金融中心。

不问背景和抱负，伦敦愿意接纳所有人。梅菲尔(Mayfair)、贝尔格莱维亚(Belgravia)和骑士桥(Knightsbridge)等豪宅区持续吸引着全球各地的客户。不过，随着南岸(South Bank)、伯爵宫(Earl's Court)和伦敦东区等地重建和开发项目的兴起，人们的可选择范围也相应扩大。同样，肖尔迪奇(Shoreditch)、布里克斯顿(Brixton)等曾备受冷落的地区经历了改建，尽管不及切尔西(Chelsea)等富裕社区精致讲究，亦是不错的第二选择。

但高标准并不仅限于豪宅市场。随着需求增长，整体市场的房屋交付标准也水涨船高，无论买家想购买的是巴金镇(Barking)的单人公寓，还是费兹洛维亚(Fitzrovia)的豪华联排别墅，都是如此。

关键数据

关键数据

以下，我们将重点介绍关键经济趋势，包括国内生产总值(GDP)增长态势、伦敦过去五年的家庭数量增长等。

国内生产总值增长

伦敦和七国集团(G7)的名义国内生产总值增长率，按年变幅



资料来源：莱坊研究部、Macrobond、国际货币基金组织、牛津经济研究院

伦敦经济稳定增长，过去五年的年均国内生产总值增长率为**4.2%**，高于七国集团(G7) **0.9%**的国内生产总值同比平均增长率。

失业率

英国失业率，2018年2月

4.2%

失业率从2013年1月**8%**的峰值稳步下降，当前为**4.2%**。这一数据为近年最低值。此前的最低数据，为2004年末和2005年初的**4.7%**。

资料来源：英国国家统计局

需求上涨

伦敦家庭数量

过去五年来，伦敦地区家庭数量增长了**6%**。



资料来源：莱坊研究部、Macrobond、牛津经济研究院

通货膨胀率

英国通货膨胀率，2018年3月

2.5%

2018年3月的通货膨胀率为**2.5%**，相较同年2月的**2.7%**有所回落。此前两年，物价增长幅度趋向于零或为负数。而现今通货膨胀率逐渐上升，于2017年12月达到**3%**的峰值。

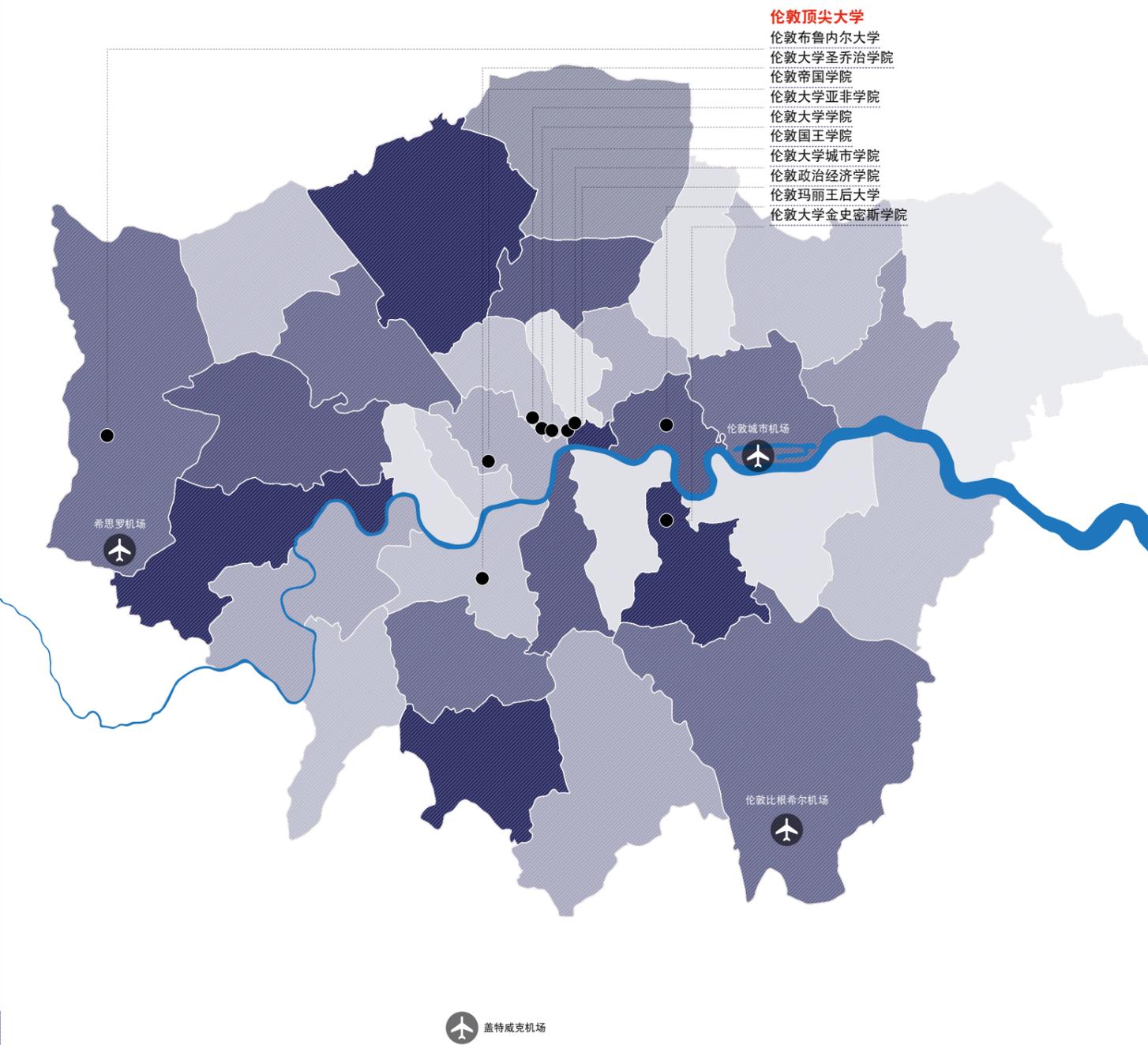
资料来源：英国国家统计局

关于伦敦

关于伦敦



我们在以下的伦敦版图上标注了伦敦主要机场和顶尖大学的位置。



- 伦敦顶尖大学**
- 伦敦布鲁内尔大学
 - 伦敦大学圣乔治学院
 - 伦敦帝国学院
 - 伦敦大学亚非学院
 - 伦敦大学学院
 - 伦敦国王学院
 - 伦敦大学城市学院
 - 伦敦政治经济学院
 - 伦敦玛丽王后大学
 - 伦敦大学金史密斯学院



伦敦住宅区

伦敦住宅区简述

1 汉普斯特德

该地区有着伦敦面积最大的古老花园绿地。在此可欣赏到绝佳的伦敦市景，并充斥传统酒吧、鹅卵石街道，及豪华酒店。

2 女王公园

女王公园是伦敦西北区最时尚的地区之一。这里拥有两条繁华的大街，坐落着顶尖院校，还有广阔的绿地花园。

3 圣约翰伍德

这块绿树葱郁的飞地位于伦敦西区，社区紧密相连，各类酒吧、精品店和餐厅林立，且交通便捷，吸引着众多家庭、专业人士和国际买家。

4 贝尔塞斯公园

坐落于樱草花山和卡姆登镇之间，拥有许多历史悠久、外观精美的建筑物，宽阔的人行道两侧种植着繁盛的树木。

5 伊斯灵顿

伊斯灵顿有着各式独立精品店、咖啡馆和红酒吧，大道两侧商店琳琅满目，能满足人们的各类需求。这里还有剧院和音乐表演场地，是夜间休闲的好去处。

6 诺丁山

该地区因同名电影《诺丁山》和一年一度的夏季嘉年华而闻名，会举办各类丰富多彩的活动，波多贝罗路上还有着全球规模最大的古董集市。

7 海德公园

这座绿地公园是伦敦八大皇家公园之一。人们可在此划船、打网球、骑自行车、慢跑和骑马，进行各类活动消磨闲暇时光。

8 马里波恩

该地区隐居于喧哗热闹、有商务范儿的牛津街之后。这里有着典雅的乔治亚风格街道，街道上坐落着知名的奇尔顿消防酒店(Chiltern Firehouse)、迷人的酒吧、商店和餐馆食肆等。

9 国王十字

该地区为主要的铁路枢纽之一，地区重建项目包括开发新运河、临近公园的新建公寓，以及提供吸引人的零售店铺和休闲设施等。

10 肯辛顿

该高端社区位于伦敦西区，高贵典雅，不仅有粉砌一新的白色露台，大道两旁还林立着各色时尚精品店和古董店铺。

11 梅菲尔

梅菲尔素以黄金地段著称，是伦敦的富人区之一，拥有众多会员俱乐部、豪华酒店和美轮美奂的私人住宅。

12 河畔区

河畔区的住宅融于优美的伦敦市景之中。该地区近年经历了大规模改造，包括九榆树(Nine Elms)街区的重建，令该区在房地产界的地位得到重新定义。

13 奇西克

奇西克远离伦敦市区的喧嚣生活，拥有大片绿地，为住户提供静谧的生活环境。大道两侧开设着各类连锁店和独立商店。

14 富勒姆

富勒姆是伦敦房价最高昂的地段之一。位于该地区的维多利亚式和爱德华式宅邸极受欢迎，尤为富裕家庭和年轻族群所青睐。

15 南肯辛顿

南肯辛顿是伦敦的文化中心。这里有自然历史博物馆、维多利亚和阿尔伯特博物馆、皇家阿尔伯特音乐厅，以及迷人的咖啡馆和绿地。

25 巴特西

该地区正在进行价值高达80亿英镑的重建项目，包括修建两座新地铁站和20,000栋新住宅。该地区稳定的房价可能很快会有所改变。

26 克拉珀姆

该地区拥有一座主要火车站和3个地铁站，四通八达；还会开办丰富多彩的活动，是各年龄层和各种不同背景人群的聚居地。

27 伦敦塔桥

该地区充满活力，有着标志性同名地标、商业办公楼以及休闲和零售服务，是伦敦最受欢迎的旅游景点之一。

28 沃平

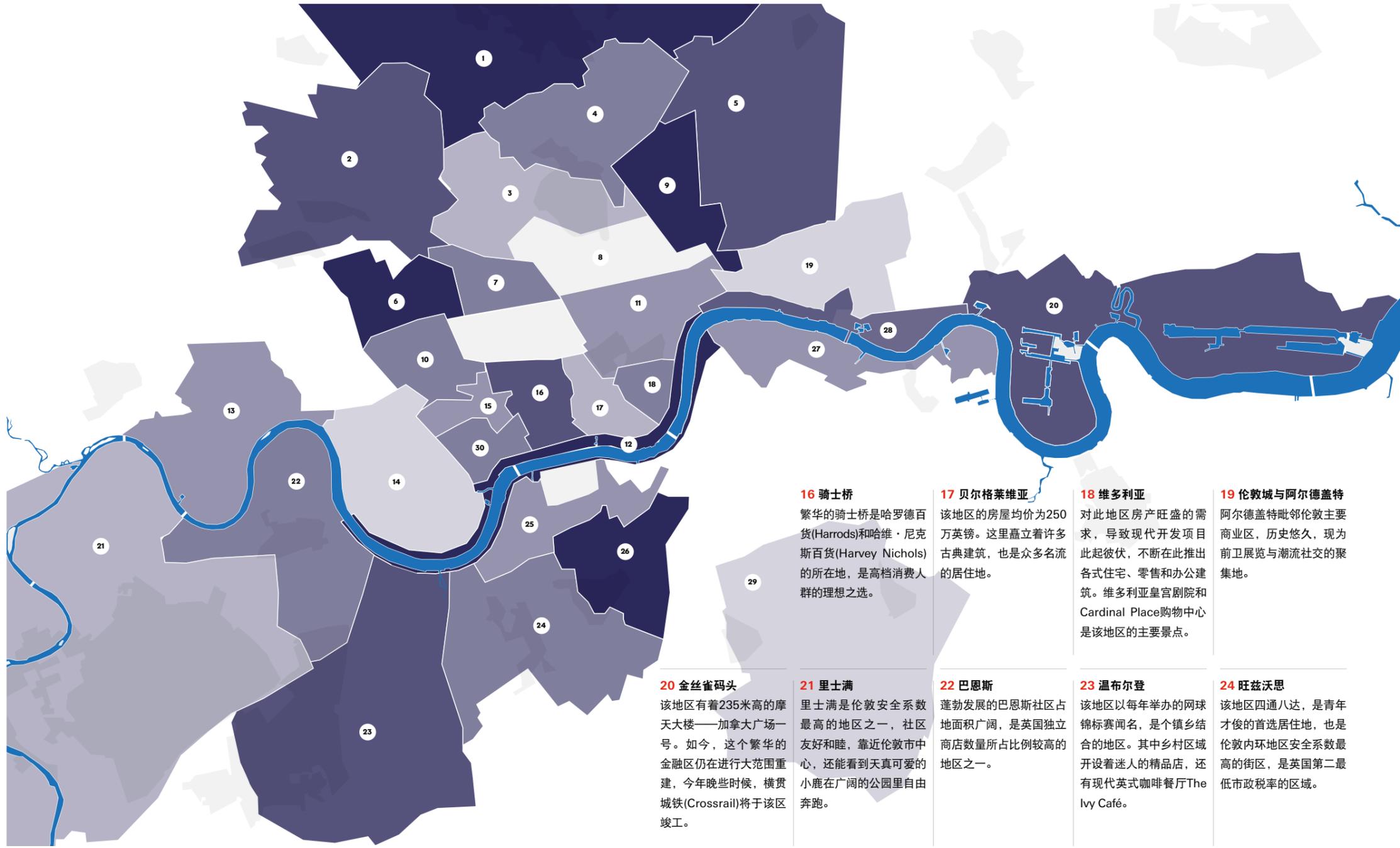
该地区位于泰晤士河北岸。这里的许多住宅由仓库改造而成，或为现代公寓，风格十分前卫；但市场上较少全屋出售。

29 杜尔维治

杜尔维治环境与传统村庄相似，有着迷人的小木屋和优雅的乔治亚风格住宅。从该地区出发，步行即可到达3所顶尖私立院校。

30 切尔西

1960年代的切尔西曾是小众文化中心，但如今有了大不同：这里的国王大道现聚集了奢华精品店、独特的夜间娱乐场所和高档餐厅。



16 骑士桥

繁华的骑士桥是哈罗德百货(Harrods)和哈维·尼克斯百货(Harvey Nichols)的所在地，是高档消费人群的理想之选。

17 贝尔格莱维亚

该地区的房屋均价为250万英镑。这里矗立着许多古典建筑，也是众多名流的居住地。

18 维多利亚

对此地区房产旺盛的需求，导致现代开发项目此起彼伏，不断在此推出各式住宅、零售和办公建筑。维多利亚皇宫剧院和Cardinal Place购物中心是该地区的主要景点。

19 伦敦城与阿尔德盖特

阿尔德盖特毗邻伦敦主要商业区，历史悠久，现为前卫展览与潮流社交的聚集地。

20 金丝雀码头

该地区有着235米高的摩天大楼——加拿大广场一号。如今，这个繁华的金融区仍在进行大范围重建，今年晚些时候，横贯城铁(Crossrail)将于该区竣工。

21 里士满

里士满是伦敦安全系数最高的地区之一，社区友好和睦，靠近伦敦市中心，还能看到天真可爱的小鹿在广阔的公园里自由奔跑。

22 巴恩斯

蓬勃发展的巴恩斯社区占地面积广阔，是英国独立商店数量所占比例较高的地区之一。

23 温布尔登

该地区以每年举办的网球锦标赛闻名，是个镇乡结合的地区。其中乡村区域开设着迷人的精品店，还有现代英式咖啡餐厅The Ivy Café。

24 旺兹沃思

该地区四通八达，是青年才俊的首选居住地，也是伦敦内环地区安全系数最高的街区，是英国第二最低市政税率的区域。

置业方式*

在英国购置房产的法律流程概览

英国三种不同的房产所有权性质，包括永久产权、租用业权和共有产权，但其购置房产的步骤均相类似。租用业权和共有产权会有一些附加要求。我们在下文列出了购置房产的13个步骤，以及洗钱法规的几项要点。

1. 买方通常会通过房产中介看房，然后给出意向价格。

2. 卖方通过房产中介与买方开始协商流程。议定价格后，由房产中介准备一份“销售备忘录”。

3. 买方指派律师代表其完成房产购置。

洗钱法规

买方代表律师需要遵守洗钱法规的相关要求。常见的形式是验证买方的身份和购房资金来源。

4. 卖方代表律师准备一份售房合同，并将其寄送给买方代表律师。

5. 买方代表律师查验房产所有权，并进行关于房产所有权、房产规划、周边环境，以及与房产及房产所在地区相关的其他详情的常规搜索。

6. 买方宜指派调查人员检查房产，并提供一份有关房产状况的测量报告。测量类型有多种。

买方代表律师审核并确认房产所有权情况合规后，由其联系卖方代表律师，确认合同有效。买方代表律师安排买方签署合同并交付定金（金额通常为双方议定的购房价格的10%）。

买方代表律师确认买方已购买房产保险。双方交换合同后，房产的风险通常过渡给买方。

交换合同前，双方均有权停止交易。卖方可接受其他买方的报价；但在与其他买方签署合同前应告知第一买家。这种情况通常被称作“合同竞赛”。

7. 交换合同后，买卖双方均受到合同条款约束。若一方无法在议定的日期内履约，则属违约。

若买方为过失方，将无法收回定金，还可能面临卖方提出的其他索赔要求。

8. 若需引入外部资金购置房产，则资金必须在议定日期前到位。

9. 对于一些租用业权性质房产而言，业主可能要求卖方提供买方的相关信息，以取得业主同意。买方可能因此需要提供参考资料。在有些交易中，非英国籍买方需要提交押金，用于承担租约中与地租和服务费相关的费用。

10. 购置共有产权房产时，买方代表律师应审核共有产权证明，并通常需在完成审核后的14天内向共有产权协会提交一份过户通知书。

11. 永久产权房的购置流程很快。但具体取决于卖方情况，以及能否遵照贷款人要求、确保资金到位。

12. 若买方要购置带有新租约的房产，购房流程可能耗时更久，因为买方代表律师必须审核新租约的条款。

13. 若买方要购置的是现有租约房产，则属于租赁转让。租赁转让也可快速完成办理，但具体办理速度很大程度上仍取决于卖方代表律师提供的信息全面性。

英国的物业税*

土地印花税(SDLT)

所有金额超过12.5万英镑（商业房产则为15万英镑）的房产交易均需缴纳土地印花税，少数税收减免的特定情况除外。应于交易完成后的30天内缴纳土地印花税。税率以购房价格为准（参考下方的当前税率和价格等级）。

英国近期修改了金融法案，因此若买方使用公司形式且所购住宅房产价值超过50万英镑，则需承担15%的土地印花税及住宅年税(ATED)。一般而言，若住宅类房产空置，或由家人等关联人士居住，则需缴纳上述税费。

以下税费的征收以买方的个人情况为准，具体详情应咨询税务专家。

所得税

若购置房产作为投资，则无论国籍为何，均需缴纳针对租赁收入征收的所得税。提交英国报税表即可缴纳该税费；若非居民，则由英国房屋中介进行源头扣税。

资本利得税

英国资本利得税(CGT)的征收对象是房产售价（若为赠与，则取房产市值）与原价（若为赠与，则取购入价）相比所获的收益。大多数销售费用和建筑物修缮费用可纳入其中，以减少应纳税收益。资本利得税的缴纳时限不得晚于互换房产销售合同或房产赠与合同所在纳税年之后的1月31日。

2015年4月5日前拥有英国房产的非英国居民可为资本利得税而符合房产购入成本，将其调整为2015年4月的市场价格。

2013至2017纳税年

适用的资本利得税如下：

- 个人税率为18%和28%（具体税率以应纳税收入总额为准）
- 逝者受托人或遗产管理人税率为28%
- 住宅年税的资本利得税税率为28% - 年度免税额不适用于此

2016至2017年度对于非居民出售的英国住宅资产所征收的资本利得税

适用的资本利得税率如下：

- 个人税率为18%和28%（具体税率以应纳税收入总额为准）
- 非居民逝者受托人或遗产管理人税率为28%
- 公司税率为19%（自2017年4月1日起）

继承税

继承税属于遗产税。若财产所有人未事先规划税务，财产受益人则可能需要支付不必要的税费。逝者遗留房产超额部分（额度目前为32.5万英镑，已婚配偶/民事伴侣额度则为65万英镑）的税率通常为40%。继承者为配偶/民事伴侣或英国慈善机构的情况除外。

个人主要住宅可于2018/2019年度获得12.5万英镑（已婚配偶则为25万英镑）的额外额度。该额度将于每个纳税年逐年增加，并将于2020/2021年增至17.5万英镑。

遗嘱

英国居民应以遗嘱的形式阐明其财产的处置方式。非英国籍居民处置英国房产，最好也以遗嘱的形式进行。处置前应咨询专家，以确保以自身意愿遗嘱个人资产。

土地印花税(SDLT)与住宅年税(ATED)相关税率

土地印花税

2016年4月1日起，购置非首套房产（如第二个住所和将出租房产）需缴纳更高的土地印花税。非首套住宅房产的应纳税费率比普通土地印花税高3%。购置主要房产和非首套房产的税率如下。

购买价格	购置首套住宅的土地印花税税率	购置非首套房产的土地印花税税率
0至12.5万英镑	0%	3%
12.5万以上至25万英镑	2%	5%
25万以上至92.5万英镑	5%	8%
92.5万以上至150万英镑	10%	13%

若购置首套房产，则有不同规则。你可获税收减免，若满足以下条件，可支付较少或不支付税费：

- 于2017年11月22日当天或以后完成房产购置
- 购房价格不高于50万英镑
- 若您和与您共同购置房屋的其他人均均为首次置业，而上述适用于您，则30万英镑或以下的部分无需支付土地印花税，30万英镑以上至50万英镑部分需支付5%的土地印花税。

住宅年税

住宅年税为年均应缴税款，征收对象主要为在英国拥有价值超过50万英镑房产的公司。2018/2019年度征收费率如下：

房产价值	年均税费
50万英镑以上至100万英镑之间	3,500英镑
100万英镑以上至200万英镑之间	7,250英镑
200万英镑以上至500万英镑之间	24,250英镑
500万英镑以上至1,000万英镑之间	56,550英镑
1,000万英镑以上至2,000万英镑之间	113,400英镑
超过2,000万英镑	226,950英镑

*本节提供源自公开资料的一般信息而并非任何税务或法律意见，您不应依赖本节内容为税务或法律意见。香港上海汇丰银行有限公司及Knight Frank LLP 均不提供税务或法律意见。您应咨询独立税务或法律意见。

通过法人团体购置、价值超过50万英镑的住宅费率为15%。若出于商业原因（如房产租赁或房产开发业务）由法人团体持有房产，上述税费可获税收减免。注：非居民可能需要为处置住宅房产所得收益缴纳资本利得税。每位购房者的情况不同，因此请务必咨询当地会计师/税务顾问。

资料来源：www.gov.uk/stamp-duty-land-tax-rates

联系我们

请联系您的汇丰卓越理财客户经理，或致电我们的汇丰卓越理财热线：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

地产咨询：

Matt Goldsworthy
国际项目市场营销部顾问
+44 20 7861 5440
matt.goldsworthy@knightfrank.com

张馨心
项目主任
+44 7976 657812
Celine.Zhang@knightfrank.com

重要提示

本报告由香港上海汇丰银行有限公司（简称“汇丰”）刊发。本报告所载内容（包括当中列明的信息及/或表达的意见）均由Knight Frank LLP独家编制及提供。本报告旨在提供个别房地产市场的概况，并仅供一般信息参考目的。汇丰没有参与有关信息及意见的准备工作，汇丰对本报告内的信息及/或意见之准确性及/或完整性不作任何担保、申述或保证，亦不承担任何责任。任何情况下，汇丰或汇丰集团均不对任何与您使用本报告或依赖或使用或无法使用本报告期内信息相关的任何损害、损失或法律责任承担任何责任，包括但不限于直接或间接、特殊、附带、相应而生的损害、损失或法律责任。本报告并非（亦不应诠释为）向读者就房地产买卖作出招揽、提供投资建议或提供建议，也并非（亦不应诠释为）投资调查或提供税务或法律意见，汇丰并无建议或招揽读者基于本报告作出任何行动。本报告期内信息均为过往市况而非未来市况的可靠指标。在考虑作出任何投资时，请务必考虑咨询专业意见。本报告在香港分发，也可在其他可合法分发本文件的司法管辖区进行分发（但不会在分发本报告属非法行为的司法管辖区内分发）。本报告仅供收件人使用。本报告内容不得复制或进一步分发（不论是部分或整体）予任何人士或实体作任何用途。未经授权复制或使用本文件的一切后果由使用者负责，并可能导致法律行动。

本报告乃中文译本，如与英文版有任何歧异，概以英文版为准。

重要提示

© Knight Frank LLP 2018年——本报告只提供一般性信息，不得以任何方式依赖其中的内容。虽然在准备本报告所列之信息、分析结果、观点和预测内容时已严格遵照标准要求，但对于因使用、依赖或参考本文件内容所造成的损失或损害，Knight Frank LLP概不负责。作为一般报告，本文件未必代表Knight Frank LLP对特定物业或项目的观点。在Knight Frank LLP事先未批准复制形式和内容的前提下，不得复制本报告全部或部分内容。Knight Frank LLP是在英国注册的有限责任公司，注册编号为OC305934，注册办事处位于55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股东名册的地方。



