

倫敦

城市概覽和
住宅買家指南

2018年版



倫敦市場概況

儘管英國正進行脫歐談判，但倫敦作為全球重要樞紐的地位毫不動搖。作為英國首都，每年接待近2,000萬人次遊客，居民多達900萬，倫敦仍在每天不斷演化和擴展。為甚麼這個城市能不斷吸引世界各地的人？

答案很簡單：大家都喜歡倫敦。箇中原因顯而易見，也許除了陰雨天氣外，倫敦討人喜歡之處多不勝數。無論是光鮮亮麗的都市銀行家、海外留學生、年輕家庭、退休夫婦還是其他人，倫敦都歡迎您光臨。這種豐富的多樣性不但創造出鼓勵大家活出自我的開放環境，也形成了各式各樣的社區。每個社區都通過其建築、氣氛以及誘人的酒吧、餐廳和商店來講述自己的故事。

這些零售和休閒設施都值得探索一番。倫敦吸引了全球各行各業的頂尖人才。從米芝蓮星級廚師到高級

時裝設計師和打破界限的藝術家，都在這個城市工作。當然不能不提購物。從豪華精品店到大型百貨公司和街頭市集，保證應有盡有，讓您滿載而歸。

倫敦也是許多私立和國立頂尖學府的所在地，競爭之激烈從嬰兒甫出生即報名可見一斑，學生完成高考後亦無須出外升學。市內有倫敦大學學院、倫敦帝國理工學院、倫敦政治經濟學院等世界一流大學可供選擇。

從商業角度來看，倫敦一直深受歡迎的背後有兩個關鍵因素：位置和時區。來往倫敦市內七個機場輕鬆方便，使其成為通往全球各個角落的門戶。此外，其時區介乎美國和遠東之間，作為全球金融中心恰如其位。

無論您的背景和抱負如何，倫敦都有適合的美滿居所。就高端市場而言，梅費爾(Mayfair)、貝爾格拉維亞(Belgravia)和騎士橋(Knightsbridge)的黃金地段依然不斷吸引來自世界各地的人。然而，隨著南岸(South Bank)、伯爵宮(Earl's Court)和倫敦東部等市區更新及發展項目的進行，可供選擇的範圍大為增加。與此同時，肖爾迪奇(Shoreditch)和布里克斯頓(Brixton)等昔日較為冷門的地區在經過改造後，儘管不及切爾西(Chelsea)等富裕社區精緻講究，亦是不錯的第二選擇。

可是高標準並不限於高端市場。隨著需求增長，物業標準亦被提高，無論您是在尋找巴金區(Barking)單臥室公寓還是非茨羅維亞區(Fitzrovia)的超級豪宅都一樣。

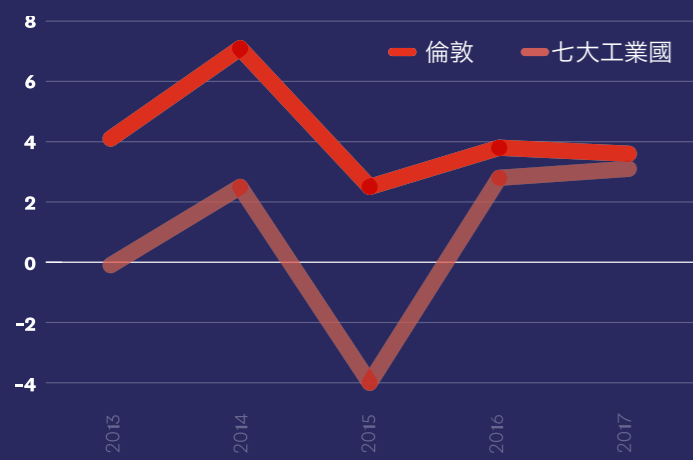
重要資訊

重要資訊

下面我們重點介紹一些主要的經濟趨勢，包括國內生產總值增長和過去五年倫敦的家庭數量。

國內生產總值增長

倫敦和七大工業國名義國內生產總值年增長率



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、國際貨幣基金組織、牛津經濟研究院

倫敦經濟穩步增長，過去五年國內生產總值年均增長率為**4.2%**。比七大工業國經濟體同期**0.9%**的年均增長率高。

失業率

英國失業率，2018年2月

4.2%

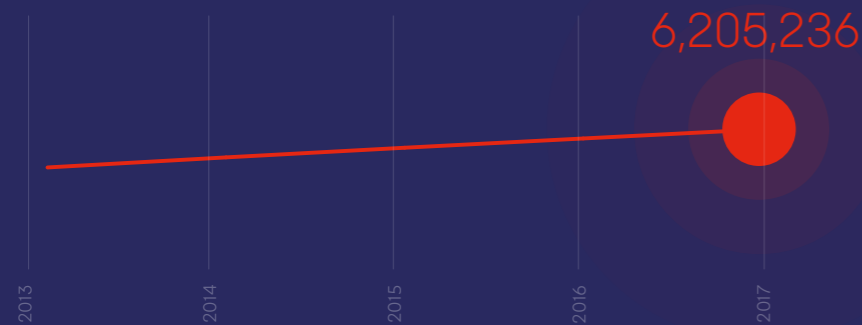
失業率目前為**4.2%**，自2013年1月達**8%**高位以來一直穩步下降，為近年新低。此前低點為2004年底和2005年初，達**4.7%**。

資料來源：英國國家統計局

需求增加

倫敦家庭住戶數量

過去五年，倫敦家庭住戶數量增長了**6%**。



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

通脹率

英國通脹率，2018年3月

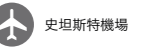
2.5%

2018年3月的通脹率自2018年2月的**2.7%**回落，穩定於**2.5%**。此前通脹率平穩上升，於2017年12月達**3%**高位，而此前兩年通脹增長率均錄得接近零或負增長。

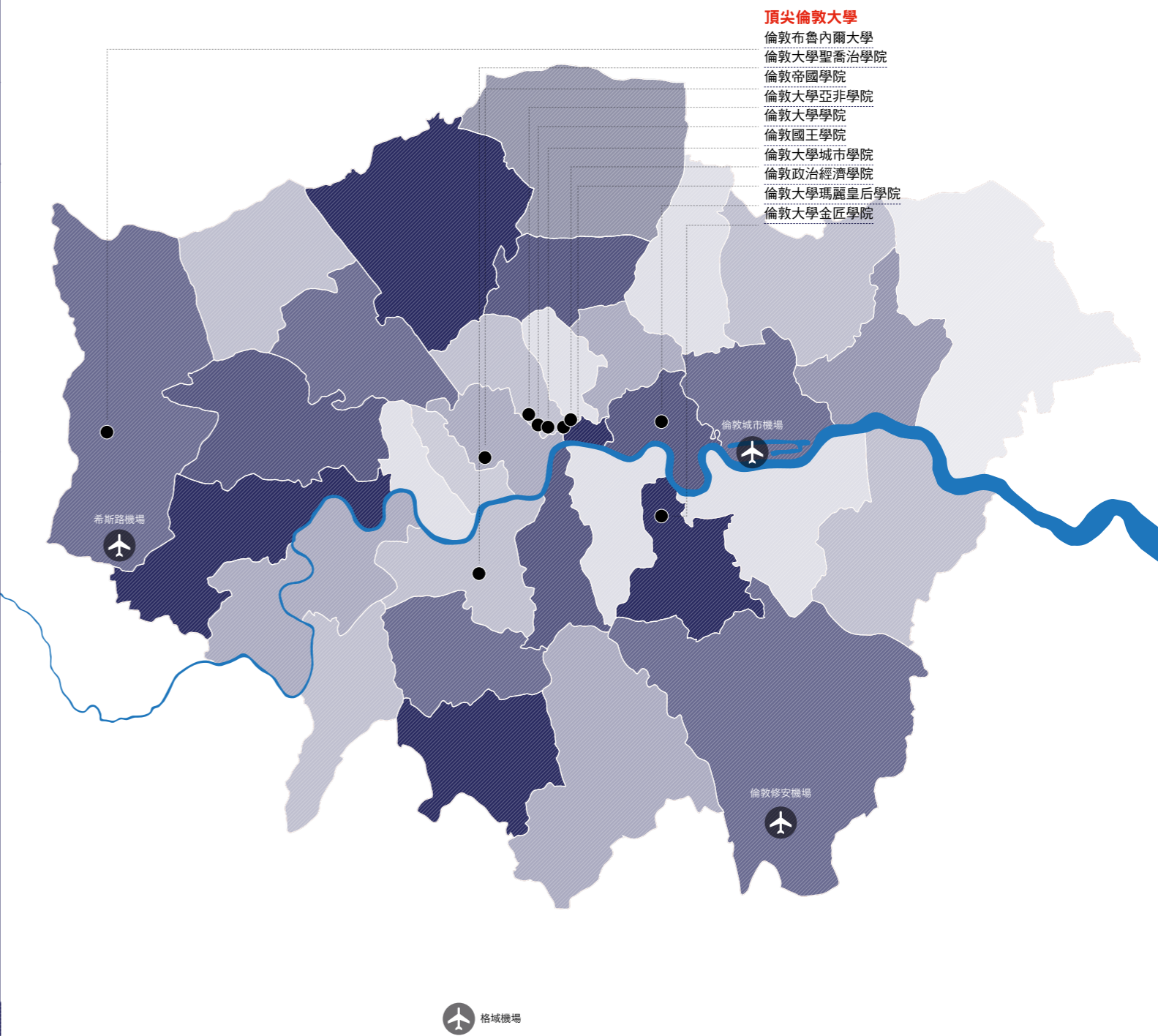
資料來源：英國國家統計局

倫敦概況

倫敦概況



以下的倫敦地圖顯示主要機場和頂尖大學所在地。



倫敦住宅

倫敦住宅區

倫敦住宅區簡介。

1 漢普斯特德

區內有倫敦最大的古老公園，雲集令人嘆為觀止的景觀、傳統酒吧、鵝卵石街道和豪華酒店。

2 昆士柏

昆士柏是倫敦西北部最時尚的地區，區內有兩條繁忙的大街和優秀學府，當然還有一個廣闊的綠色公園。

3 聖約翰伍德

聖約翰伍德位處西倫敦中心地帶，枝繁葉茂，社區連繫緊密，更有一系列迷人的酒吧、精品店和餐館，加上方便快捷的交通配套，吸引了家庭、專業人士和國際買家置業。

4 比世斯園

位於櫻草山和卡姆登鎮之間，區內許多建築物歷史悠久、外觀雅緻，座落於綠樹成蔭的街道旁，行人道寬闊。

5 伊斯靈頓

獨立精品店、咖啡館和酒吧林立的商業街定能讓您滿載而歸。當中的劇院和音樂場所為社區注滿活力，讓您度過愉快的夜晚。

6 諾丁山

諾丁山以同名電影和一年一度的夏季嘉年華聞名，區內充滿活力，全球最大的古董市場就座落於波多貝羅路上。

7 海德公園

海德公園為倫敦八個皇家公園之一，您可以在這個綠色空間中划船、打網球、踏單車、慢跑和騎馬，盡情享受逍遙時光。

8 瑪莉邦

遠離牛津街的喧囂和商業氣息，區內優雅的格魯吉亞街上有著名的Chiltern Firehouse酒店，更有迷人的酒吧、商店和餐廳。

9 英皇十字

英皇十字以作為主要鐵路樞紐而聞名，在經過重建後，除了有新的運河和公園旁的公寓，更有吸引人的零售和休閒設施。

10 肯辛頓

肯辛頓區位於倫敦西部，從白色露台到大街上的時尚精品店和古董店，都盡顯高貴優雅氣派。

11 梅菲爾

梅菲爾是倫敦最富裕的地區之一，這個黃金地段設有一系列會員俱樂部、豪華酒店和令人印象深刻的私人住宅。

12 河畔區

河畔區的住宅擁有倫敦最美景觀之一，近年經歷了令人興奮的改造，其中包括創開新局的九榆樹更新項目。

13 奇西克

奇西克區樹木繁茂，遠離城市的熙熙攘攘，給人安全和寧靜的感覺。其商業街既有連鎖店，亦有獨立店。

14 富咸

富咸區是倫敦最昂貴的地段，其維多利亞和愛德華時代的住宅非常熱門，尤其受富裕家庭和年輕人歡迎。

15 南肯辛頓

除了自然歷史博物館、維多利亞與艾伯特博物館和皇家阿爾伯特音樂廳外，這個文化集中地還有吸引人的咖啡館和綠色廣場。

25 巴特施

區內正在進行80億英鎊的重建項目，其中包括兩個新的地鐵站和2萬個新房，因此物業價格亦快將有所改變。

26 基立頓

受惠於其主要火車站和三個地鐵站，基立頓交通非常方便，同時充滿活力，居民幾乎涵蓋所有年齡和背景。

27 倫敦塔橋

這個熱鬧的地區是倫敦最受歡迎的旅遊景點，除了有標誌性的同名地標，更是眾多商業辦公室、休閒和零售設施的所在地。

28 沃平

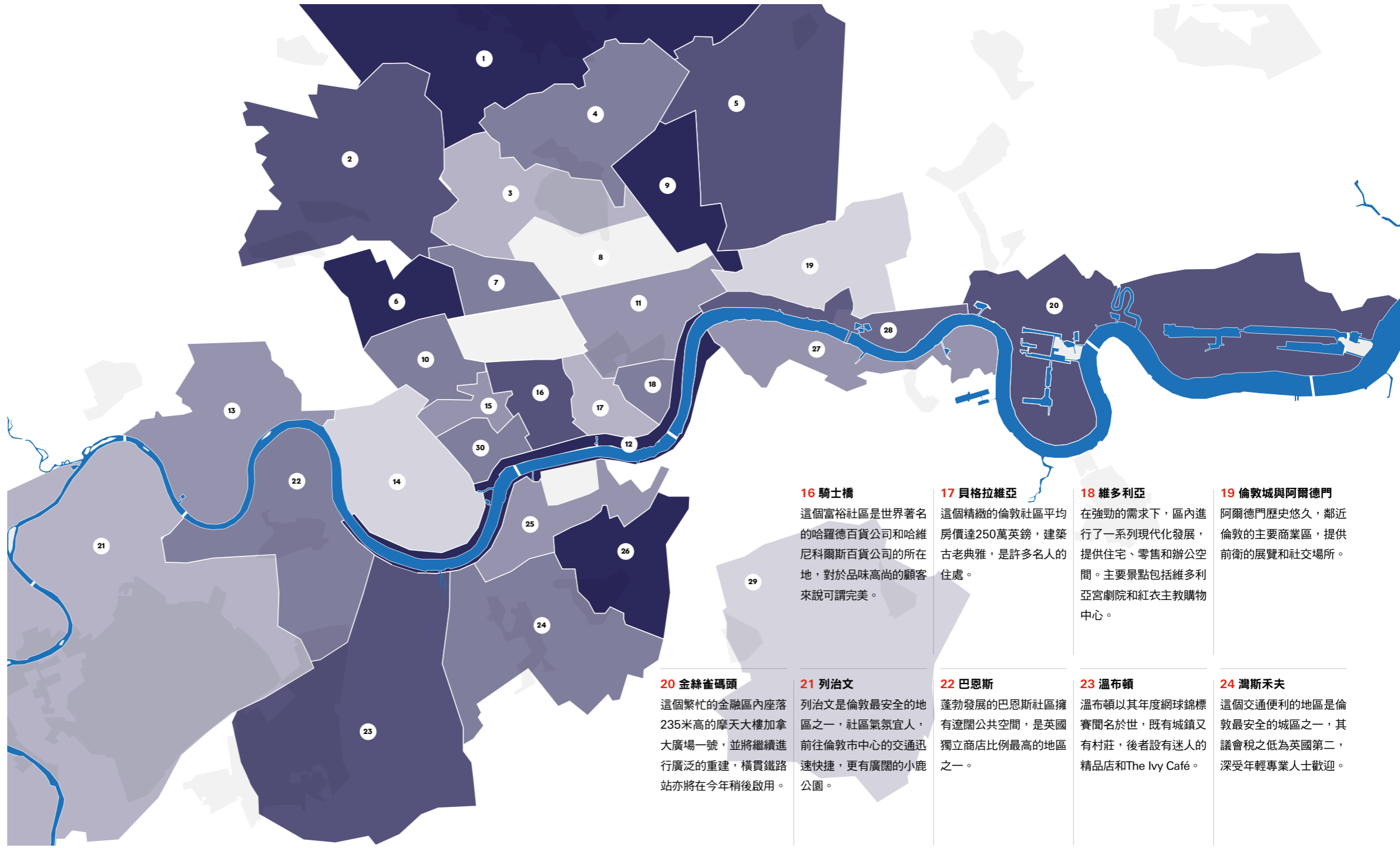
位於泰晤士河北岸，許多住宅都是倉庫改建而成或現代公寓，但市場上較少全層出售。

29 杜威治

杜威治村環境類似傳統村莊，擁有迷人的小屋和優雅的喬治亞洋房，區內三所頂級私立學校均在幾步之遙。

30 車路士

1960年代，車路士區曾是另類文化的中心。時至今日，其國王大道設有包括豪華精品店、獨特的夜店和高級餐廳。



16 騎士橋

這個富裕社區是世界著名的哈羅德百貨公司和哈維尼科爾斯百貨公司的所在地，對於品味高尚的顧客來說可謂完美。

17 貝格拉維亞

這個精緻的倫敦社區平均房價達250萬英鎊，建築古老典雅，是許多名人的住處。

18 維多利亞

在強勁的需求下，區內進行了一系列現代化發展，提供住宅、零售和辦公空間。主要景點包括維多利亞宮劇院和紅衣主教購物中心。

19 倫敦城與阿爾德門

阿爾德門歷史悠久，鄰近倫敦的主要商業區，提供前衛的展覽和社交場所。

20 金絲雀碼頭

這個繁忙的金融區內座落235米高的摩天大樓加拿大廣場一號，並將繼續進行廣泛的重建，橫貫鐵路站亦將在今年稍後啟用。

21 列治文

列治文是倫敦最安全的地區之一，社區氣氛宜人，前往倫敦市中心的交通迅速快捷，更有廣闊的小鹿公園。

22 巴恩斯

蓬勃發展的巴恩斯社區擁有遼闊公共空間，是英國獨立商店比例最高的地區之一。

23 溫布頓

溫布頓以其年度網球錦標賽聞名於世，既有城鎮又有村莊，後者設有迷人的精品店和The Ivy Café。

24 邁斯禾夫

這個交通便利的地區是倫敦最安全的城區之一，其議會稅之低為英國第二，深受年輕專業人士歡迎。

如何購買*

英國購買物業時涉及的法律程序概覽。

英國有三種物業擁有權：永久業權、租賃業權及普通業權，三種的購房步驟類同，只是租賃業權和普通業權有幾種額外要求。下面將概述購買房產的13個步驟以及關於反洗黑錢條例的重要資訊。

1. 買方一般通過地產代理看房並出價。

2. 賣方可能會通過地產代理提出反價並展開議價。一旦價格達成共識，地產代理會準備發售備忘。

3. 買方委任律師代其完成物業購置。

反洗黑錢條例

買方律師需要達到反洗黑錢條例的要求，核實買方身份及所需資金的來源。

4. 賣方律師準備一套銷售合約，並將其發送予買方律師。

5. 買方律師會檢查物業擁有權，並進行常規檢索，以提供與物業相關的業權、規劃、環境和其他詳細資料以及物業所在地區的重要資料。

6. 買方宜委任測量師檢查物業，並提供有關物業狀況的調查報告。測量有不同類型。

一旦買方律師對物業業權滿意，他將與賣方律師聯絡以確認批准合約。買方律師安排買方簽署合約並交付按金（通常為雙方議定購買價格的10%）。

買方律師檢查買方是否已為物業投保。交換合約時風險通常會轉移至買方。

在交換合約之前，任何一方都可以退出銷售。賣方可以接受其他出價，但不能在沒有首先通知買方即將簽發另一份合約的情況下，向另一方發出合約。這通常被稱為「合約競賽」。

7. 一旦合約完成交換，賣方和買方都將受合約約束。如果任何一方未能在雙方同意的交易完成日期前完成合約內容，則該方將屬違約。

如果買方有過失，他/她將失去按金，賣方可能進一步提出索償。

8. 如果購買該物業涉及獲取外部融資，則必須在雙方約定的交易完成日期之前就緒。

9. 針對部分租賃物業，業主可能會要求賣方提供買方的詳細資訊，並須確保得到業主同意。買方可能需要提供參考文件。有時候，非英國國民需要提供租金按金，以支付租賃中有關地租和服務費的負債。

10. 針對普通業權物業，買方律師將會審查普通業權的文件，並且通常會在交易完成後的14天內，要求買方律師向普通業權協會秘書提交物業轉移通知。

11. 購買永久產權的過程可以很快。然而，這取決於賣方，也取決於融資有否根據貸款人要求準備妥當。

12. 若買家要購買帶有新租約的房產，因為買方律師必須審核新租約的條款，過程可能會延長。

13. 如果買方正在購買已經存在的租契，則稱為租契轉讓。這個過程亦很快，但同時也在較大程度上取決於賣方律師有否提供全面的資訊。

英國物業稅*

土地印花稅(SDLT)

除了一些少數情況可獲稅收減免，所有價格超過125,000英鎊（商業物業150,000英鎊）的物業交易均須支付土地印花稅。土地印花稅應在交易完成後30天內支付。稅率取決於物業價格（當前稅率和稅級請參閱下文）。

由於最新財政法案的修改，使用公司形式購買價格超過50萬英鎊的住宅物業的買家可能須付更高的15%土地印花稅和年度住宅物業稅（ATED）。一般來說，這些稅率適用於住宅物業空置或被關連人士（如家庭成員）佔用的情況。

以下稅項因買方個人情況而異，請與稅務專家討論。

所得稅

如果物業購入作為投資用途，則無論買家居籍為何，都應就租金收入繳交所得稅。所得稅通過提交英國報稅表繳交，如果買家非英國居民，稅款則會由英國租賃代理從租金源頭扣除。

資產增值稅

英國資產增值稅（CGT）根據售出物業價格較購入成本多出的收益部份徵收（如果是饋贈則以獲贈時的市值計算）。大部分銷售成本和建築物改善成本都計算在內，以減少應課稅收益。資產增值稅應在交換物業出售或饋贈合約的課稅年度結束後的1月31日或之前支付。

在2015年4月5日之前擁有英國物業的非英國居民或可將該物業的購入成本調整為2015年4月的市值。

2013至2017課稅年度

以下為資產增值稅率：

- 個人為18%和28%（稅率取決於您的應課稅收入總額）
- 受託人或逝者的私人代表為28%
- 年度住宅物業稅適用物業的資產增值稅為28%（年度免稅額不適用）

2016至2017年出售英國住宅物業的非英國居民資產增值稅

以下為資產增值稅率：

- 個人為18%和28%（取決於您的應課稅收入總額）
- 受託人或非英國居民逝者的私人代表為28%
- 公司為19%（自2017年4月1日起）

繼承稅

繼承稅是一種遺產稅，因此如果沒有提前進行稅務規劃，您可能會給您的受益人留下不必要的稅項。除非物業由配偶/民事合夥人或英國慈善機構繼承，繼承稅通常為逝者物業超過門檻（目前為325,000英鎊，或已婚夫婦/民事合夥人最高為650,000英鎊）價值部份的40%。

物業如作為個人主要居所則門檻可額外提升：2018/19年度為125,000英鎊（已婚夫婦為250,000英鎊），並且逐個課稅年度增加，直至2020/21年度達到最高175,000英鎊。

遺囑

英國居籍人士應立遺囑處置其財產，非英國居籍人士亦最好透過英國的遺囑處理英國物業。請尋求專家建議，以確保您的資產按照您的意願分配。

土地印花稅(SDLT)及年度住宅物業稅(ATED)的適用稅率

土地印花稅

自2016年4月1日起，購買額外住宅物業牽涉較高的土地印花稅稅率，如第二套房和作出租用途的物業。額外住宅物業稅率較土地印花稅高3%。下表列出首置住宅和購買額外物業的稅率。

物業價格	首置住宅 土地印花稅稅率	購買額外物業 土地印花稅稅率
0至12萬5千英鎊	0%	3%
超過12萬5千至25萬英鎊	2%	5%
超過25萬至92萬5千英鎊	5%	8%
超過92萬5千至150萬英鎊	10%	13%

首次置業時會有不同的規定。符合以下情況，您即可獲得減免，即付較少或免交稅：

- 您在2017年11月22日或之後完成交易
- 購買價格為50萬英鎊或以下
- 如果您和其他與您一起購買的人都是首次置業，而以上均適用，房價的首30萬英鎊將毋須支付土地印花稅，而房價由超過30萬至50萬英鎊的部分稅率則為5%。

年度住宅物業稅

年度住宅物業稅主要是由擁有價值超過50萬英鎊英國住宅物業的公司支付的年度稅項。2018/19年的稅率如下：

物業價值	年度稅款
超過50萬英鎊至100萬英鎊	3,500英鎊
超過100萬英鎊至200萬英鎊	7,250英鎊
超過200萬英鎊至500萬英鎊	24,250英鎊
超過500萬英鎊至1000萬英鎊	56,550英鎊
超過1000萬英鎊至2000萬英鎊	113,400英鎊
超過2000萬英鎊	226,950英鎊

*本節提供源自公開資料的一般資訊而並非任何稅務或法律意見，您不應依賴本節內容為稅務或法律意見。香港上海滙豐銀行有限公司及Knight Frank LLP 均不提供稅務或法律意見。您應諮詢獨立稅務或法律意見。

超過50萬英鎊通過法人團體購買的住宅會被徵收15%稅款。出於商業原因（例如物業租賃或物業開發業務）通過公司持有的物業可獲減免稅款。註：非英國居民可能會因出售住宅物業獲得的收益而須付資產增值稅。由於每位買家的情況不同，請確保您向當地的會計師/稅務顧問尋求建議。

資料來源：www.gov.uk/stamp-duty-land-tax-rates

聯絡我們

請聯繫您的滙豐卓越理財客戶經理或致電我們的滙豐卓越理財熱線：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

物業諮詢：

Matt Goldsworthy
國際投資部研究員
+44 20 7861 5440
matt.goldsworthy@knightfrank.com

張馨心
項目主任
+44 7976 657812
Celine.Zhang@knightfrank.com

重要提示

本報告由香港上海滙豐銀行有限公司（簡稱「滙豐」）刊發。本報告所有內容（包括當中列明的資訊及／或表達的意見）均由 Knight Frank LLP 獨家編制及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅供一般資訊參考目的。滙豐沒有參與有關資訊及意見的準備工作，滙豐對本報告內的資訊及／或意見之準確性及／或完整性不作任何擔保、申述或保證，亦不承擔任何責任，任何情況下，滙豐或滙豐集團均不對任何與您使用本報告或依賴或使用或無法使用本報告內資訊相關的任何損害、損失或法律責任承擔任何責任，包括但不限於直接或間接、特殊、附帶、相應而生的損害、損失或法律責任。本報告並非（亦不應詮釋為）向讀者就房地產買賣作出招攬、提供投資意見或提供建議，也並非（亦不應詮釋為）投資調查或提供稅務或法律意見。滙豐並無建議或招攬讀者基於本報告作出任何行動。本報告內資訊均為過往市況而並非未來市況的可靠指標。在考慮作出任何投資時，請務必考慮諮詢專業意見。本報告在香港分發，也可在其他可合法分發本文件的司法管轄區進行分發（但不在分發本報告屬非法行為的司法管轄區內分發）。本報告僅供收件人使用。本報告內容不得複製或進一步分發（不論是部分或整體）予任何人士或實體作任何用途。未經授權複製或使用本文件的一切後果由使用者負責，並可能導致法律行動。本報告乃中文譯本，如與英文版有任何歧異，概以英文版為準。

重要提示

© Knight Frank LLP 2018年——本報告只提供一般性資料，不得以任何方式依賴其中的內容。雖然在準備本報告所列之資料、分析結果、觀點和預測內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用、依賴或參考本文件內容所造成的損失或損害，Knight Frank LLP 概不負責。作為一般報告，本文件未必代表 Knight Frank LLP 對特定物業或項目的觀點。在 Knight Frank LLP 事先未批准複製形式和內容的情況下，不得複製本報告全部或部分內容。Knight Frank LLP 是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為 OC305934，註冊辦事處位於 55 Baker Street, London W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。



