

智慧买家

英国置业三部曲



【英】Sally Jing Wang 著

清华大学出版社



英国置业三部曲

【英】Sally Jing Wang 著

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书作者在英国房产行业具有多年实务经验。本书内容简洁、实用、易读,采用通俗易懂的语言,避免了专业书籍的枯燥。全书分为三部分,第一部分为“开始”,即买房前期的准备工作;第二部分为“过程”,即确定购买意向之后的具体操作;第三部分为“收尾”,即介绍拿到房产钥匙后的事项。

本书是有海外房产投资意向的买房者的操作指南,也可供一般社会读者阅读参考。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

英国置业三部曲/王静著. —北京:清华大学出版社, 2016

ISBN 978-7-302-42588-5

I. ①英… II. ①王… III. ①房地产投资—英国 IV. ①F299.561.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 005589 号

责任编辑:刘士平

封面设计:杨 拓

责任校对:袁 芳

责任印制:沈 露

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:三河市金元印装有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:170mm×240mm 印 张:8 字 数:124 千字

版 次:2016 年 3 月第 1 版 印 次:2016 年 3 月第 1 次印刷

印 数:1~2000

定 价:25.00 元

产品编号:067213-01

这本书是任何一个想在英国买房的人的必读书。

Alison Hurcombe

London Property Review South 出版总监

如果您是一位海外买家,想投资英国房产,那么这本书您一定要读!本书将会回答您的很多疑问!信息量庞大而且相当精准……

Nikki Hamersley

《金丝雀码头报》房产部经理

本书信息准确,见地独特——是任何一位想在英国投资房产的买家的必备读物!

Laura Henderson

Abode 2 Luxury Property Magazine 出版总监

这本书献给我的父亲、母亲和我的先生托尼,感谢
你们给予我的无私支持、信任和不求回报的爱

当一个人厌倦伦敦的时候，他就厌倦了生活。

——塞缪尔·约翰逊

序

英国,尤其是伦敦,一直以来都被中国和世界各地的人公认为投资的理想之地。2015年5月英国大选的结果更是进一步地解除了大家对英国政局不稳定、经济持续稳定增长乏力的担忧。伦敦,作为一个蓬勃发展的国际化都市,更是以她自身历史悠久、政策稳定、法规完善等优势成为海外房产投资者青睐的一个安全港湾。英国的经济是开放化和国际化的,对国际商务持友善的态度并且积极鼓励外资引进,这些在过去的20年里可以从外资支持的重大基础建设项目的数量上充分体现出来。

本书分为三个部分,旨在帮助海外买家实现一个更有效率和轻松的英国买房置业的过程。书中用简单易懂的语言讲述了英国置业的一些重要环节,从一开始的调查研究、买房程序、各种不同的房屋类型以及它们各自的特征到真正启动法律购买程序开始之后会发生的事情,甚至包括了之后出租和再次出售的细节。这本书其实概括了在英国买房置业的完整过程。

我们都知道房产投资是有风险的,所以能和享有盛誉、值得信赖的专业人士配合就变得无比的重要。房产投资回报会相当可观,但是和其他投资一样,一旦出错,事情也会变得很糟糕,损失将会很惨重——所以一定要在一开始的时候就把握好大方向。我相信本书是从一开始就可以帮助你的一个很棒的工具。

这也是为什么我决定一定要支持这个出色作品的原因。我本人对于中国特殊的感情萌发于很多年前,1995年我和我的儿子 Hon Richard Evans 第一次到中国内地和香港旅游,一晃几十年过去了,可是那一次的旅行我们至今仍然记忆犹新。直到现在,我们还会时常提起那时候的一些对我们而言有特殊意义的经历。中国在过去几十年里的变化可谓翻天覆地,令我震惊!我本人至今仍经常参与一些外资直接引进的重大项目,并且经常给不同的国家和国际性的企业提供一些和中国

有关的建议。

我衷心地希望你能够喜欢这本书,并且会有所收益。我也为 Sally 能够作为第一个旅英华人出版一本意义重大的书而感到欣慰——我相信这个举动也会进一步地加强我们两国之间的经济往来。

我最诚恳的问候。

大卫

勋爵

ACE Funding Ltd. 非执行董事

2015 年于英国伦敦

前 言

2001年10月,我登上飞往伦敦的班机,带着梦想,翻开了我生命中一个全新的篇章。和那个时候众多的中国留学生一样,我是从国内大学毕业之后,走上了到英国接受一年硕士研究生教育的路程。毕业之后办了工作签证,便在这条路上越走越远,越走越久。

我们中国人有句话:“安居乐业。”可是那个时候在英国买房子对于我来讲比找到一份给我工作签证的工作还难!没钱,工资低,没有永久居留权,对于我而言,要在伦敦买套房子和登天没有什么区别。可是一直租房子,用自己辛辛苦苦赚的钱给别人还贷款又不是长久之计。于是我冥思苦想,用我有限的智慧想到了一个我自己当时觉得还不错的办法:用我仅有的钱在外伦敦的任何一个我可以负担得起的地方买一个小小的房子,把它出租出去,用这部分租金来抵消我在伦敦房租的一大部分,这样我就可以把工资的大部分存起来,若干年后,我就有机会在伦敦买房。

请您不要笑我,这个想法对我当时的阅历和胆量来讲简直就是一个天大的壮举,我对于买房一窍不通,现在回想起来,能把那件事情办成简直就是一个奇迹。

决定一做,我便正式地把我的父亲和母亲快速地扔进了一个黑黑的巨大的压力无底洞!尤其是我的母亲很是担心,但是作为父母又还要咬牙坚持来支持我所要做的一切合理合法的事情!我自己那段时间也是相当紧张,每天都是绷着一根筋,生怕出什么差错。

我无法用言语告诉您那个时候的我有多么希望身边有一位专家或者有这方面的简单易懂的书可以帮助我度过整个购买过程,或者至少能够准确地帮助我解答心中的部分困惑!我更是无法形容当我在拿到钥匙的那个时刻激动无比的心情。那个时候的我人生地不熟,又很年轻,英语也不是很好,对于在英国买房一窍不通,身边没有朋友在英国买房的经历,没有人可以给我建议,更别提专业上的帮助了。

记得那个时候我一直不停地告诉自己，“要强作镇定，不能让卖房子的人看穿我什么都不懂。”因为我那个时候最大的顾虑就是如果他们看出来我什么都不懂，就会把最烂的房子卖给我。

对我而言，那是我最大的顾虑，晚上睡不着觉满脑子想的也是这个，甚至忽略了我父母的感受，我的母亲那个时候也是经常失眠，而我都一直没有想起来问候她，直到若干年以后，当我在写这本书的时候，我才意识到这个问题。

“有志者事竟成”，我当时解决问题的方法就是“装”和“掩盖”。我选择了掩盖住我的无知，故作镇定，并且给自己设立了两个规矩：第一个规矩是我要故作深沉，呈思考状；第二个规矩是绝对不马上回答他们的问题，给自己争取时间回家上网找答案。

我想您不用我来告诉您这两个规矩的有效性吧！

如果那个交易没有如期完成，我真的不知道该怎么办！一直高度紧张，不是很清楚到底在发生什么，完全依赖于别人的日子是不好过的。我记得每一次当不同的人（律师、中介等）问我问题的时候，我就在心里尖叫，我不知道什么是最好的答案，我希望有人或者有一个方法可以让我找到答案。用什么样的律师，做不做房屋调查，到哪里找收入证明，一个接一个问题排山倒海而来，我还一直担心我买的是不是中介手里最烂的那个房子，那一切很痛苦，我觉得我就是在一个黑黑的山洞里面自己走啊，走啊，不知道何时才能走到尽头，看到阳光。

网络对我的帮助也不是很大。首先，我不能够在网上一次性找到所有我想要找到的信息，很零散，大部分都是英文；其次，对于一个问题，在网上我有的时候可以找到好多的答案和说法，我不知道听谁的好；再次，没有什么实际的案例，专业术语很多，我想要看到和我情况差不多的人买房子的时候如果遇到类似的问题，他们是怎么处理的，那样我可以找到共鸣；最后，那个时候在英国做房产的中国人很少，做房产的专业人士就更少了。

我觉得可能是那次经历给我造成了很大的影响，让我想做些什么来改善一下这种状况，帮助一些和我以及我的父母亲的经历相似的想在英国买房置业的人，让他们在英国买房的经历轻松愉快一些，不要像我当时那么痛苦。如同约翰·列侬所述，“我们都想改变这个世界。”

之后，我跟随着我的兴趣爱好，干上了自己喜欢的工作，入了英国房产这个行业，并有幸成为新浪海外房地产英国站的负责人。一扇大门就此打开，我开始接触

一批一批海外买家,尤其是我们中国的买家。

如果您让我用三个词语来形容我们中国买家,那将会是:不同、变化大和要求高。

作为一个在中国出生、在英国生活了 14 年的我而言,我是完全可以理解和感受到我们中国买家的独特之处的。这个独特性是有着根深蒂固的历史文化性的,是存在于从一开始的思维过程,到购买习惯甚至是日常的沟通习惯中的。

2014 年的冬天,当我在伦敦金丝雀码头四季酒店给 100 多位中国投资者作讲演的时候,我特意选择了“变化”作为我演讲的主题。我自己在过去的十几年里目睹的变化已经令我相当震撼,更何况我所看到的仅仅是大海里面的一滴水罢了。2014 年我在上海出差,无意之中看到中央电视台的一个纪录片令我至今难以忘怀。节目中给出了一些激动人心的数字和事实:2014 年世界 500 强企业里面有 100 多个是来自中国,全球排名第二。这个数字和 1950 年相比简直就是天壤之别,新中国成立初期中国 500 强企业的年收入总和还赶不上美国通用汽车一家公司的年收入额;中国 2013 年的国民生产总值比 1953 年同期增长了 122 倍。现在的中国变化的速度和规模已经不能用年、用月甚至用天来形容,而是要用“秒”来形容了。现在的每秒钟,中国人共消费 57 万元人民币,每秒钟有 3 个中国人在海外旅游。

2013 年和 2014 年,中国的几个大型公司在伦敦的房地产界操作了几个大手笔,比如总部基地在东伦敦的城市机场码头附近的项目,绿地、万达各自在伦敦投资的两个大项目,平安集团买下伦敦地标性建筑劳埃德大厦等。

当巨大的变化发生在很短的时间里时,通常它都会造成一些事先想不到的后果,也会给那些在变化发生过程中的人们带来各种各样的影响。

中国买家的要求高和难应付在英国房产界里面是小有盛名的,当同行们坐下来聊天的时候,往往都会围绕这个话题说上一段时间。一方面我很理解我的同行们的心情,我的中国买家也有很多是很棘手的案例,可是另外一方面我又很理解这些中国买家的心情。

每次当我看到一对夫妻给他们的孩子在伦敦找房子的时候,我就好似从他们的身上看到了当年我父母的样子,就想起了那段时间我的母亲整夜无法入睡的情景和我的父亲在电话的那一端既要鼓励我又要掩盖住他的担忧的充满矛盾的声音。他们是多么想帮助他们的孩子啊,可是在一个语言和文化差异这么大的地方,他们又是何等的心有余而力不足啊!

	41	81	97	13		58		98		54	
49	1			61	29	2		26	22		90
	73		37						10		
			5								
77	33		57	45	89		18	74	38	46	62
		69			21						
		9							86		
17			25		93	78	50	70		34	42
						30					
							14				
	85			65	53	94	66		82		
									6		
	7	91		47			52	24		100	16
											56
87			79		63	72	48	88	64	28	
	11							12	4		
					99						
	67	3	59	35	75		8		76	20	92
							96				
			15								36
95		39	71		19	44		32		84	
						60					
			55		23			68			
27	51		43	31		80					40
	83										

每次当我看到一个对于在伦敦买房投资充满热情,想尽全力让自己提高,让自己的财富增加的人的时候,我就觉得好像又看到了我自己的身影,想到了我自己在同等情况下的困惑,我当年的那个傻傻的理论和我自己的苦恼、担心甚至是恐惧。

我想尽我所能,用我的方式去帮助一些人,我的微信账号成了一个问答热线,我的手机周末也会响起,我开始慢慢地用中文和英文写文章分享一些心得和我能接触到的一手房产信息。我自己也开始努力学习专业知识,参加专业考试,开始慢慢地在一些活动上作讲演,也开始有价值几百万英镑的自住房地产交易。

突然有一天,我意识到了一个问题:我们中国买家之所以很难应付不是因为他们自己选择要成为“难应付的客户”,而是因为他们不知道如何不成为“难应付的客户”。

如果我可以把整个程序以一个很简单易懂的形式展示出来,如果我可以教给他们相关的简单的买房知识,这样不仅可以带给他们信心,而且可以让他们整个英国购房的经历变得很轻松和愉快,那么他们就将不再会是“难应付的客户”。

这个价值百万的问题便是:我可以做到这一点吗?这个可能的吗?

我想让您先和我一起玩游戏。您所需要的东西很简单:一支笔、一个计时器和我的游戏规则。

您看到上面的图片了吗?好的,那么现在您要做的是从1~100按照顺序在这个表格里面找到数字,用笔把它圈出来。就是说,您先找到数字1,画个圈;然后找到数字2,画圈;然后找到3,画圈,如此下去,1分钟之内看看您可以圈出多少个数字。当您准备好的时候,就可以开始了。在这60秒里您圈出来了多少数字?难不难呢?这些数字是不是看上去有点乱糟糟的感觉呢?

OK,您再玩一次。但是这次,我给您一个小小的提示,您看到我画的这两条线了吗?这两条线把这个表格一下子就分成了四小块,您现在试着找一下数字1、2、3和4,找到了吗?发现规律了吗?对的,我是把这四个数字均等地按照顺序分散在四个小块里面了,其他的数字也是如此。现在,您再把计时器打开看看您这次在一分钟的时间内可以圈出来多少数字?

我可以和您打赌,您这次圈的一定比上次要多。

在海外买房和这个游戏其实有很多相似的地方,一开始的时候猛地一接触每个人都会觉得很难,太多信息铺天盖地地就过来了,让人觉得无从下手。然而实际上海外买房自身具有很多简单的规则,潜在的基本步骤是已经存在的!我的使命和这本书的目的就是帮助您找到潜在的基本步骤和规则,并且以简单易懂的语言表达出来,展示在您的面前。

	41	81	97	13		58		98		54	
49	1		37	61	29	2		26	22		90
	73		5						10		
77	33	69	57	45	89		18	74	38	46	62
		9			21				86		
17			25		93	78	50	70		34	42
					30			14			
	85			65	53	94	66		82		
									6		
	7	91		47			52	24		100	16
										56	
87			79		63	72	48	88	64	28	
					99			12	4		
	67	3	59	35	75		8		76	20	92
				15			96				36
95		39	71		19	44		32		84	
			55		23	60		68			
27	51		43	31		80					40
	83										

您有没有听过乔布斯在斯坦福大学的那次著名的演讲呢？其中他说了一小段我觉得有共鸣的话，“你们不可能从现在这个点上看到将来；只有回头看时，才会发现它们之间的关系。所以，你们要相信这些点滴迟早会连接到一起。”

当我坐在我的书桌前开始落笔写这本书的时候，我明白我正是在以我的方式把我过去的一些可以连接起来的点以书的形式连接起来。我衷心地希望将来当您英国置业之后，回头看时，这本书是您英国置业旅程中可以被您连接起来的一个点。

祝您阅读愉快，英国置业愉快！

Sally Jing Wang

于伦敦

目 录

第一部分 开 始

- 第一章 一切由“您”开始 / 3
- 第二章 知己知“房”，百战不殆 / 14
- 第三章 地段，地段，还是地段 / 26
- 第四章 调查研究 / 37
- 第五章 钱 / 46

第二部分 过 程

- 第六章 买家来自火星，其他人来自金星 / 57
- 第七章 远大前程——步骤、程序和时间 / 66
- 第八章 如何不发疯 / 76

第三部分 收 尾

- 第九章 然后呢 / 89
- 第十章 是卖？还是租？这是个问题 / 94
- 致谢 / 103
- 推荐资料 / 106

第一部分

开 始

千里之行，始于足下。

——老子

