The Quadrant - 學生公寓楼 -项目概况

主要数据	
开发商	Pinnacle Student Developments (Liverpool) Limited
项目地址	The Quadrant, Shaw Street, Liverpool, L6 1HA
房价	单人间 £57,995 无障碍大房间 £71,995 豪华单人套房 from £79,995
租金收益	第一年净租金收益从 £5,220到£7,200，5年保障
产权租赁期限	999年
土地租金	£500 (每5年调整一次)
预订费	£3,000
付款流程	选项A: 合同签订时50%（包含预订费）,期间指定付款30%， 完工交付时20% 选项B: 合同签订时80%，完工交付时20%。该付款方式可享有房价折扣£250. 万一延期交付，将赔偿4%的已付房款直到实际交付日。

主要数据	
开始交易日	2014年5月
预期交付时间	2015年9月
律师费	£1216.00 (含增值税)

项目的详细地址?

Shaw Street, Liverpool, L6 1HA

项目有多大?

整个项目将建成7层楼共分240个单人间和豪华单人套房。

这是个新建筑还是旧房翻新?

这是个专门为学生宿舍建设的崭新楼房。

有哪些公共设施提供?

每个单人间共享公共厨房，餐厅和客厅。
大楼的底楼分别有:

- 带会客厅和座椅的接待室
- 中央庭院和花园
- 公共洗衣房
- 自行车存放室
- 员工办公室
- 垃圾房

房间有装修吗?

是的。所有房间将按高标准装修。详细请参考房间图册。

我如何预定购买房间?

您首先得填写预定表格，然后支付定金。我们针对每一个项目有不一样的表格。如果您想要使用您自己的表格预定也是可以的，但请先发您的表格给我们审核。
定金可以支付给代理商，然后由代理商支付给Pinnacle MC Global Network有限公司，或者直接支付给我们。信用卡支付我们将需要扣除手续费2%
该项目标准的定金费用是3000英镑，必须与预定协议一起发给我们。对于口头预定，预定协议必须48小时内发送给我们，定金必须3天内支付，否则我们将取消预定。

银行信息

请将预订费支付到以下银行账户，付款时请注明购买的项目名称和房间号，例如： “Quadrant 101”

银行 Metro Bank
户名 Pinnacle MC Global Network
类别号 23-05-80
账户 13027021
IBAN: GB87MYMB230
BIC: MYMBGB2L

可以按揭贷款吗?

不可以，因为这是“低端”房产，通常低于银行的贷款门槛。

合同何时签订?

一旦收到的预订协议和 定金，我们将通知律师指导。通过验资验户后，客户签署申明文件并回传后，律师将发送合同给客户。

开发商的律师行

David Roberts of David Roberts and Co, Victoria House, 96-98 Victoria Road, New Brighton, CH45 2JF.

谁将代表买方的律师?

我们推荐买家指定以下的独立机构的律师行

- FDR Law LLP, 21 Bold Street, Warrington, WA1 1DG
- Scott Fowler, Old Church Chambers, 23/24 Sandhill Road, St. Jamess, Northampton, NN5 5LH
- Maxwell Alves, 75 Farringdon Road, London EC1M 3JY

我们推荐的律师行都是对该开发项目研究深透和熟悉此类交易文件的。这使他们能够有效的处理买家的疑问，并确保该交易快速，顺利地进行以及合同的交换。如果有足够的交易量，以上列举的律师行都能够提供海外服务。如果您希望使用另外的律师请与我们联系商讨。

律师费包含会见客户的费用

律师费 £780 + 增值税 £156	£1,182.00
文件费 £150 + 增值税 £30	£180.00
银行汇款手续费 £17	£17.00

其他费用	
土地注册单边说明注册费	£40.00
土地户名注册费	£40.00
土地注册预完工调研费	£3.00
共计	£1,216.00

付款流程是怎样的?

我们提供买家两种不同的付款方式:
付款方式A: 合同签订时支付50%房款(包含定金），期间指定付款30%，完工时支付20%。
付款方式B: 合同签订时支付80%房款(包含定金），完工时支付20%。该付款方式可享有房价折扣£250.

万一延期交付，将赔偿4%的已付房款直到实际交付日。

我的定金安全吗?

根据销售合同，买方将在交换合同时支付80%（扣除预订费） 或支付一半房款和部分阶段支付（取决于买方选择付款选项A或B）

首先所有款项将在一个独立的公司保管下，那就是Pinnacle学生买家 (quadrant）有限公司。公司将按照合同规定释放款项用于指定的土地购买和附带的一些费用。因此，进一步的资金释放将要根据建筑合同的规定按建设的进程报告作相应价值的拨款。
Pinnacle学生买家（quadrant）有限公司代表买家保管资金和释放款项，通过法律来保障买方最大的利益。

在项目实际完工时，买方将须支付20%的余款，并将被授予999年的租赁房契，带初始年地租£500。

项目何时完工?

我们打算2014年6月开工，预计2015年9月完工。

买方将在何时开始接收回报收益? 如何接收?

在完工时将授予5年租赁期给一个二级级租赁方Student Luxury Living 有限公司。在此条款下，该二级租赁方Student Luxury Living(Islington)有限公司将支付:

- 给您的年租金将在£4720--£6700(具体根据您所购买的房型）
- 根据您的一级租赁方的条约支付给开发商的土地租金
- 按开发商要求需支付在维护和维修 建筑和公用部分的各项服务费。

租金收入将在每季期末按银行顺序直接支付到您的帐户。租金的支付和其他各种利益将由开发商做担保

谁将管理整个物业项目?

该项目将由城市学生生活有限公司（“USL”） 代为开发商管理，该公司是专门从事管理学生宿舍行业的专家。
USL将对以下负责:

• 全面负责提供租客客源，包括招租广告，招待租客看房和填写所有租赁文档，确立租赁并收取预定金。

• 一般的日常租赁管理包括：定期收取租金，检查学生的出入住情况以确保每个房间都是及时占租的，为保护房东的最大利益。

• 对公共区，接待厅，走廊，厨房，学习室保持维护和清洁

• 负责对大楼的外部装饰和外墙维护和清洁

提供这些服务的成本的部分比例（包括管理费.）将由开发商通过服务费向每个买家重新收取。
服务费
包括日常水电煤气网络费，保险费等，将由一个偿债基金，以支付维护和修理的费用

由谁负责维护维修我的物业?

在最初的5年中，student luxury living 有限公司将为确保您的设备保存良好负责维护，本条件在其租期到期时终止。

五年租赁期结束后怎么办?

在五年租期结束后，您将可自己管理和租赁您的房间，并由您负责支付土地的租金。您可自由管理自己的房间或者交由中介为您管理。在5年契约即将结束前，student luxury living也将非常乐意与您讨论物业管理的续约问题，或者您可自己管理该物业，或由您自己指定代理公司。

该房产可转售吗?

该房产可自由转卖，不管是在5年包租期间还是包租结束后。
买

买家是否需支付收入盈利税?

若您是英国买家则必须按照英国法规缴纳税款.
若您为海外买家则您可向HMRC机构申请免除收入税。
“非居民业主可以申请领取免税租金，或者，他们的英国
税务是最新的，在申领前没有任何英国的税务责任，在申请年份中不需要缴纳英国所得税“（来源：HMRC）。
欲知详情，请点击. (source: HMRC)

Please see the links below for further information.

http://www.hmrc.gov.uk/international/nr-landlords.htm#10

http://www.hmrc.gov.uk/international/nr-landlords.htm

租金收入无增值税，我们将协助您填写相关的HMRC免税申请表。
*请注意我们无法保证免税申请可100%申请成功.万一没有申请成功，请另请专业的会计师或税务师帮忙处理。

我可否以非英资公司身份购买此项目?

若您希望以此方式购买房产，请提供;

- 公司营业执照.
- 公司成立证书
- 拥有足够资金证明的公司账户
- 所有25%以上股权的股东的身份证明，需要显示有姓名和出生日期的护照文件以及可证明您居住地址的证件。

买家可居住在其购买的公寓中吗?

可以，如果您或您的子女是在利物浦 the quadrant目附近的大学上学，入住需支付相应的管理费和土地租金，因该房间将无租金收入。