

# 巴黎银舍地产 - AARIANE



## 海外买家巴黎购房投资指南



---

# 目录

## 01 在巴黎置业投资的理由

- 
- 房地产界的瑞士银行
  - 可靠的投资回报记录
  - 市场抗跌能力强
  - 对外国投资者友好

## 02 房产经纪人的作用

- 
- 节省时间
  - 丰富资源
  - 专业知识
  - 服务质量

## 03 答疑解惑

- 外国人可以在巴黎置业吗?
- 所有权
- 税务
- 购房流程
- 贷款
- 佣金

# 在巴黎置业投资的理由

在巴黎普遍的海外买家都…

拥有强大的资金实力，通常在巴黎置业作为他们的第二居所；同时有着长期投资眼光和国际化视野，通过巴黎房产寻求稳定的回报，包括增值和保值。

巴黎已经逐渐成为法国的代名词，不管是历史丰厚的卢浮宫和圣母院，标志性的铁塔和塞纳河，还是集美食和时装为一体的生活方式，都极大的定义了所谓的法式风情。巴黎作为法国的首都和最大城市，在政治、文化、经济和教育领域都承载着重要角色。它的地位和重要性不仅限于法国国内，还对整个欧洲以及世界产生着深远的影响。

在巴黎置业投资的理由：

- 01 全球战略定位优势
- 02 多元化行业投资
- 03 稳定的政治环境
- 04 房地产界的瑞士银行
- 05 对外国投资者友好
- 06 透明的产权权益
- 07 稳定的供需关系
- 08 投资组合多样化
- 09 市场抗跌能力强
- 10 可靠的投资回报记录

# 房产经纪人的作用

## 节省时间/Time

房产经纪人则可以通过前期沟通，了解客户需求，利用经验资源提前寻找并安排匹配的房源。充足的专业化准确定位可以为海外买家最大化的节省时间。

## 丰富资源/Access

银舍在法的优质人脉可以帮助海外买家同时寻找市场内外（on-market and off-market）的房源，充分利用银舍积累的豪华地产资源以供选择。

## 质量服务/Service

房产经纪人的职责在于通过高效沟通，帮助买家及时拿到合心意的房产。银舍的房产经纪人每天浏览大量的房源，第一时间联系，参观，订制出价书。

## 专业知识/Expertise

海外买家对巴黎的信息差则可以用房产经纪人的专业知识来填补- 通过丰富的经验进行市场比较分析，提供建议。而后期将介绍律师和公证人来协助买家，通过一站式的服务达成最简明的购买过程。

# 答疑解惑 Q & A

## 外国人可以在巴黎置业吗？

当然可以！巴黎一直欢迎全球的买家入住。

不过要注意的是，在巴黎购买房产、置业不保证能够给您身份和永居，但可以协助您以后的申请。正因为有在巴黎购买房产的海外买家络绎不绝，通过房产拿身份的方式不太符合法国政府的管理方针。

## 所有权/Ownership

巴黎的房产所有权可分为两类：

- 直接持有 (Direct Ownership)
- 公司持有 (Société Civile Immobilière)

Société Civile Immobilière，中文译为“不动产民事公司”，是一种专用于资产管理的股份制公司形式，由两个或更多个人/法人共同成立，目的是购买和管理一处或多处房产。

直接持有和SCI各有千秋，海外买家可以根据居住需求，税收，来衡量合适自己的房产所有权。

## 税务/Tax

巴黎房产投资主要会涉及四类税收，分布在购房，持有，及出售的不同阶段。

购房时会产生**过户税** (Frais d'acquisition) ，其中包括：  
 上交政府过户税 (Droits de mutation / Droits d'enregistrement)  
 公文手续费 (Débours et frais annexes)  
 公证人服务费 (Emoluments du notaire)

不同房产类型也存有差别 – 二手房约为房价的7-8%，新房则为2-3%。  
 此外，有些开发商在活动推广时期，还会替您承担所有过户费用。

持有时会产生**土地税** (Taxe foncière) 和**住房税** (Taxe d'habitation) ，金额上相对固定，对投资回报的影响甚微。

出租时会产生**租金收入税** (Revenu foncière) 。通常对于海外买家 (非法国纳税居民 Non-résident) ，租金收入税的基本税率为20%。

出售时会产生**不动产增值税** (L'impôt sur la plus-value) ，但该项税收只针对次要住所 (Résidence secondaire) 和投资类房产。若此巴黎房产是主要住所则无需缴纳增值税。



## 购房流程/Procedure

### **1 意向书/OFFER**

向卖方发出书面意向书，并在卖方签字接受后，通过双方公证人开始交换文件，做尽职调查,准备预售合同。

### **2 尽职调查/DUE DILLIGENCE**

买方公正人将审查卖方公正人提供的文件，并进行法律尽职调查，检查内容包括：卖方头衔，双方订立合同的能力，房产相关规划，以及潜在的押记等。

### **3 签订预售合同/PROMESSE DE VENTE**

公证人可以做为律师协助准备购房过程中需要的相关授权书。签预售合同时，买方需要支付5% - 10%的预付款（订金）。预签合同生效之日的第二天算起的 10 天内，买方可无条件撤销合同。

### **4 签订正式销售过户合同/ACTE AUTHENTIQUE**

签订正式合同前，公证处为了保证交易遵守相关法律，查阅地籍簿 (plan cadastral)，前任房产证，房产所处位置是否涉及城市规划，地役权状况 (servitudes de passage)，房产抵押状况等。签订合同的当天，买方还需支付除房屋余款外给卖方已垫付的物业费等费用。同时公证处签发房产交易证明文件(Attestation de propriété)。



## **贷款/ Mortgage**

法国银行较为保守，不会为刚到达巴黎的非居民做贷款。或者您可以另择方法，选择法国的私人银行进行贷款，减免财产税，而条件是把所有资金挪到此银行进行管理。

## **佣金/ Brokerage Fees**

巴黎房产经纪人的佣金一般在3%到5%之间。银舍建议专门付费使用房产经纪人的服务寻房，可以与卖方经纪人平分。100-150万以下的预算，在卖方经纪人主导的市场中无法拿到优秀的房源。



# 公司介绍

银舍地产（原红线地产）凭借资深团队、丰富市场经验和广泛行业资源等优势，为您提供一站式高端房产置业、管理和私人礼宾服务，是您在法国房产投资的首选。

我们的服务范围包括：置业/出售、租赁/管理及管家服务。从初期咨询到成交陪伴，银舍为您提供最专业的陪伴，最优质的房源，最细致的服务。我们还有私密，稀有的VIP猎房服务：银舍团队可在买家授权下在全市场以及off-market根据买家特定目标寻房。我们亦作为卖方代表为卖家提供市场数据联合专业经验分析并精确定价。

银舍地产的专业团队在房地产行业的各个方面拥有丰富的知识和专业知识。他们展现出出色的沟通和谈判技巧，使他们能够有效地代表客户的利益，同时保持专业和道德的态度。我们的团队引导客户了解房地产行业的复杂性，帮助他们实现目标，并在整个过程中提供卓越的服务。

