



# 银舍地产

## 商业地产部简介

AAriane Real Estate  
3 Av Duquesne 75007 Paris  
[www.AAriane.com](http://www.AAriane.com)

# 目录

- I 公司架构
- II 商业地产服务
- III 案例



# I. 公司架构

银舍地产由曾任职于国际大型房产机构的资深人士联盟，在巴黎 2017 年成立。作为法国唯一深耕高端房地产的法华公司，银舍地产为客户量身定制包括房地产咨询和交易、物业管理以及生活方式和礼宾服务在内的一站式服务方案。公司业务分为商业地产和高端住宅地产板块。



创始人李银盈，房地产金融硕士，拥有二十多年的房地产和金融投资经验，曾担任仲量联行和欧洲私募股权公司担任亚洲投资者关系总监。在法国拥有强大的国际机构投资者和超高净值人士网络，精通中法两边文化和法国当地高端地产买卖规则。



合伙人梵贝司·乐为，商业地产负责人。拥有深厚的法律背景（法学博士）和享有盛誉的皇家测量师资格。乐为对于复杂的物产估值、地产投资和物业增值管理方面有着非凡的知识和独到的见解，善于应对各类复杂谈判，大型交易和后期增值管理。



高端住宅部负责人黄九蓁，法国画廊合伙人兼艺术品顾问出身，对豪宅品鉴有犀利的评判标准和独到的见解。她热衷于担任客户与高端精致房屋的桥梁，从选房、装修设计、艺术品推荐，到后续的房屋管理都严格把关，只为提供最优质的服务。

## II. 服务特点及内容

---

我们的团队在房地产行业的各方面都拥有丰富的经历和专业知​​识，同时拥有多元的文化背景，让我们能为客户提供中文、法语和英文三语言的专业服务。

我们定期追踪法国房地产市场的最新动向及投资机遇，帮助客户分析、挑选最具发展潜力的投资项目。

我们在法国当地各行业都有深厚的人脉网路，加上对地方文化的了解使得我们能在最短时间内以最高的质量完成客户的需求。



# 租客代理服务内容

## 市场调研与分析

根据客户品牌定位和目标受众进行全面的市場研究，筛选符合要求的选址区域范围。

1

## 选址和参观

在锁定区域后，借助我们的品牌声誉为客户在当地市场背书，动用广泛人脉和数据库加速锁定优质房地产选项。实地考察以评估房屋物理状况是否匹配客户的用途需求。

2

## 财务分析

进行财务评估以帮助客户制定最有力的报价建议。包括对周边同类型地产价格进行市场比较研究、房屋状况和翻修成本评估等。

3

## 租金条件谈判

利用丰富的谈判技巧和经验为客户争取最有利的条款和条件，同时为客户争取额外优势。

4

## 租约法律合规

协助律师进行租约谈判及相关政府法规等。

5

## 参与方协调

全程参与协助包括设计师、建筑师、施工队在内的多方协调工作；协助建筑师和当地相关部门获取运营相关法律法规许可等。

6

## 后期支持

协助过渡和设置；在交易完成后提供持续支持，解决可能出现的问题。

7



## 佣金市场操作惯例 (Market Practice)

巴黎商业地产的佣金一般为一年租金的30%。大部分情况下佣金由租客承担，少数情况下（比如说房东是大机构），那么房东可能会愿意承担最多15%的佣金，但无论在任何情况下租客都需要承担至少15%，通常为30%的佣金。所以拥有自己单方的独家代理是一个即不多花钱，又能最好保护自己利益，减少沟通成本，提高效率的最优解。

同时如果签立独家代理合同，还可以得到更优惠的佣金offer。作为客户的独家代理，我们不仅会尽力和房东协商租赁条件（租金，免租期，物业费等），也会在房东不付佣金的情况下和房东代理协商他们需要房客承担的佣金比。在确保最高效完成任务的同时为客户争取到最大的利益，是我们一贯的宗旨和附加值的体现。



## III. 案例

三月初，我们与和谐汽车（中国高端汽车经销商）会面并接受了他们的独家委托，在巴黎为比亚迪（BYD）进行旗舰店选址。我们的品牌背书和当地人脉帮助和谐规避了作为外国品牌入驻巴黎市场时可能遇到的问题。结合不同商圈特点和比亚迪的品牌定位，我们在两天内高效完成了从锁定目标区域、房屋实地考察，到比亚迪巴黎开店规划方案的制定。

接下来便开始协助和谐进行紧密的项目落地，其中包括：和建筑团队评估场地、设计方案；比较周围类似房产的现有和历史租金情况以制定提交给房东的报价建议；突出我方优势与其他甲方竞争并拿下项目；与房东进行租客利益最大化的租约条件详谈；在租约法律谈判后协助律师提供房地产相关资料，并协助工程方装修施工。最终成功地帮助和谐以3个月的创纪录“中国速度”在巴黎开了第一家比亚迪欧洲旗舰店。



比亚迪巴黎旗舰店  
66 Rue Pierre Charron 75008 Paris

# Contact



银舍·巴黎

AAriane Real Estate

法国唯一华人高端房地产经纪公司

**Alexandra Yinying LI**

总裁



+33 (0)6 85 42 45 08  
all@ariane.com

**Fabrice LEVET**

合伙人 商业地产部



+33 (0)6 70 21 63 40  
fl@ariane.com