



2026 最新版

巴黎核心区购房指南

无国界的市场，专属定制的陪伴

法国对任何国籍的外国买家均无房产购置限制。无论是圣路易岛上的奥斯曼式公寓、玛黑区的私人宅邸，抑或可俯瞰塞纳河的顶层豪宅，产权保护对所有人一视同仁。一桩成功交易的关键，在于服务质量。

AAriane

巴黎银舍地产，是巴黎首家注册持证的法中双语精品房地产经纪公司，由李银盈（Li Alexandra Yinying）创立。她曾任仲量联行（JLL）亚洲投资者关系总监，拥有欧洲私募股权基金从业背景。AAriane团队精通法语与普通话，深谙亚洲市场与巴黎高端地产的双重逻辑。团队专业背景由管理合伙人 Fabrice Levet MRICS（英国皇家特许测量师学会认证会员）进一步加持，确保每笔交易均符合国际机构投资级的专业标准。

我们的核心优势在于二十年来积累的人脉网络：巴黎世家望族、专精国际交易的公证师事务所，以及亚太地区超高净值人士（UHNWI）圈层。我们的绝大多数业务以非公开形式（off-market）进行。

顶级物业均价 €15,000 - €30,000/m² 6区、7区、8区、16区、 圣路易岛	豪华物业起点 200万欧元起 超级豪华：500万至 1000万欧元以上	平均交易周期 3 - 6个月 尽职调查要求更为严格	亚洲买家占比 20 - 35% 300万欧元以上交易中的 比例
---	---	--	---

标杆地址全览

巴黎超高端房地产市场高度集中于少数几个行政区和微型子市场。亚洲买家尤其偏好拥有标志性景观的物业——埃菲尔铁塔、塞纳河、私家花园——以及兼具安全感、静谧感与国际地位的街区。

<p>6区</p> <p>圣日耳曼德佩</p> <p>€18,000 - €28,000/m²</p> <p>文学氛围浓郁，画廊云集，国际文化精英聚居</p>	<p>7区</p> <p>圣日耳曼福堡</p> <p>€15,000 - €25,000/m²</p> <p>大使馆区，私人宅邸，极具制度性声望</p>	<p>7区 铁塔景观</p> <p>战神广场</p> <p>€16,000 - €30,000/m²</p> <p>亚洲买家最钟爱的地址。可直视埃菲尔铁塔，奥斯曼风格标志性建筑，绝对顶级。其象征价值举世公认</p>	<p>8区</p> <p>黄金三角区</p> <p>€16,000 - €30,000/m²</p> <p>高端时装，香榭丽舍大道，中东及亚洲买家云集</p>
<p>16区 铁塔景观</p> <p>特罗卡德罗·帕西</p> <p>€12,000 - €22,000/m²</p> <p>可欣赏绝佳铁塔景观，安全静谧，深受亚洲家庭买家青睐</p>	<p>4区</p> <p>圣路易岛·玛黑区</p> <p>€14,000 - €28,000/m²</p> <p>供应极为稀缺，私人宅邸，国际藏家聚集</p>	<p>1区</p> <p>皇家宫殿·卢浮宫</p> <p>€16,000 - €30,000/m²</p> <p>历史象征，地标景观，存量极为有限</p>	

战神广场是我们亚洲客户中需求最旺盛的地址。一套可直视埃菲尔铁塔的公寓，远不止一项投资——它是一项全球性的传世资产，跨越文化与国界，其价值为所有文明所共识。

顶级物业交易的七个步骤

01

AAriane 专属服务

委托书签署与专业顾问团队组建

在豪华物业领域，购置之旅在首次看房之前便已开始。它始于一支由AAriane全程协调的一体化顾问团队的组建。

AAriane的核心优势正在于此：我们已与专注国际业务的双语公证师事务所以及法中国际税务律师建立长期合作关系，后者深谙亚洲买家的特殊税务诉求——包括中法、台法、新法、日法税收协定，SCI结构及跨境申报。这些专业伙伴随时可调动，无需客户自行寻访。

委托书确立预算框架（总价+契税+顾问费+翻新预算），明确筛选标准，并预先确定购置的法律结构。

AAriane

AAriane 提供一站式全程陪伴服务：从委托书签署到钥匙交付，涵盖私人银行对接、税务律师协调、装修建筑师推荐，以及交割后的物业管理和出租服务。我们的团队以法语、英语及普通话无缝沟通。

顶级物业交易的七个步骤

02

所有买家适用

物业甄选、尽职调查与"即入住"趋势

银舍（AAriane）在公开市场与非公开市场两个维度均拥有优质房源渠道。一方面，我们与巴黎各大顶级经纪行及传统家族保持长期合作关系，掌握大量精选公开市场（on-market）优质房源；另一方面，凭借多年深耕积累的广泛人脉网络——包括与巴黎世家望族、公证师事务所（处理重大遗产分割与家族资产传承的核心渠道）及私人中间人的紧密联系——我们能够全面覆盖非公开市场（off-market）中从未公开露面的稀缺顶级房源。这种双轨覆盖能力，确保我们的客户在每一个价格区间均能接触到市场上最为完整的房源视野。

除法定强制检测报告外，顶级物业还需进行深度尽职调查：由古旧建筑专业建筑师进行结构鉴定，核查地役权，以及审查历史保护区内的施工许可证。

"即入住"（Turn-Key）趋势

越来越多的亚洲客户明确要求全装修精装并完整配置家具、签约即可入住或出租的物业。从上海、香港或新加坡远程管理一个装修工程，不仅耗时费力，若缺乏现场监管，风险也相当可观。

顶级物业交易的七个步骤

即入住物业包含内容

- ✦ 按现行法国标准全面翻新（电气、管道、隔热）
- ✦ 顶级厨房设备（Gaggenau、Miele、La Cornue）
- ✦ 室内设计师精选家具与软装
- ✦ 智能家居、安防系统、隐蔽式空调
- ✦ 家电、寝具及艺术品（可选）

AAriane 即入住服务

- ✦ 遴选并协调装修建筑师
- ✦ 全程工地监管，双语进度报告
- ✦ 艺术顾问合作伙伴推荐收藏品
- ✦ 竣工后立即启动出租或物业管理
- ✦ 附加成本估算：物业裸价的15-25%

03

所有买家适用

购房要约与谈判

购房要约以书面形式提出。在这一细分市场，谈判需要对市场有精准的把握：豪华物业往往由不急于出售的世家持有，议价空间在结构上较普通市场更为有限（2-5%）。

在超过300万欧元的物业上展开认真谈判前，卖方通常要求出示资金实力证明——银行开具的资信函或财富管理机构证明。AAriane协助客户以符合法国卖方预期的格式准备这类材料。

顶级物业交易的七个步骤

04

外国买家特别注意

预售协议签署与材料准备

购房预约承诺书（Promesse de Vente），而非“预售合同（Compromis de Vente）”——这是法国顶级豪华房产交易中更为常见的合同形式，它赋予买方在约定期限内的单方购买选择权，对卖方约束力更强。签约须缴纳相当于房价5%至10%的定金，存入公证师监管账户。买方享有法定的10个自然日无条件撤约期（SRU法）。对于亚洲买家，此阶段须提交：附法语宣誓翻译的有效身份证件，以及居住证明。台湾、新加坡、日本等国文件通常须经海牙认证（Apostille）办理。

关于法国税务编号（NIF）：签署购房预约承诺书时，法律上并不强制要求买方已持有NIF。NIF最晚须在正式公证买卖合同（Acte Authentique）签署前完成申请。但我们建议尽早启动申请（处理周期2至4周），以免正式签约阶段出现时间压力。AAriane会在委托书签署之初即协助客户启动NIF申请流程。

关于购置结构（SCI等）：签署预约承诺书时，SCI无需已经成立。可在承诺书中载明“为已成立或待成立的公司购置”（pour société constituée ou à constituer），在正式公证合同签署前完成公司注册即可。AAriane的合作律师可全程协助SCI的设立与注册流程。

顶级物业交易的七个步骤

05

融资 · 外国买家专项

资金安排与反洗钱合规

在超高端市场，我们的亚洲客户中全款购置相当普遍。若需融资，卢森堡、瑞士及摩纳哥的私人银行是最适合亚洲非居民买家的合作伙伴。

<p>卢森堡 / 摩纳哥</p> <p>罗斯柴尔德私人银行</p> <p>全球顶级家族财富管理机构，卢森堡平台为亚洲非居民买家提供高度灵活的融资结构，资产保密性极佳；摩纳哥旗舰平台，服务超高净值国际客户，支持为巴黎房产提供跨境结构化融资安排</p>	<p>法国巴黎 / 卢森堡</p> <p>法国兴业私人银行</p> <p>巴黎本地团队与国际客户服务经验丰富，可与卢森堡平台联动，提供一体化融资支持；卢森堡平台对境外收入认定更具弹性，可为亚洲非居民提供定制化融资方案及伦巴德抵押贷款（Lombard）</p>	<p>法国巴黎</p> <p>法国巴黎银行财富管理</p> <p>在亚太地区设有专属服务团队，服务中国及亚洲客户经验丰富，支持多种融资产品及资产质押方案</p>
<p>瑞士</p> <p>隆巴德奥迪耶 (Lombard Odier)</p> <p>瑞士历史最悠久的私人银行之一，以资产组合为抵押的伦巴德贷款方案深受亚洲超高净值人士青睐，可在不变现投资组合的前提下完成巴黎房产收购</p>	<p>瑞士</p> <p>宝盛集团 (Julius Bär)</p> <p>专注超高净值客户的瑞士纯私人银行，在亚洲市场（香港、新加坡）有强劲布局，提供跨境财富管理与巴黎房产融资的一体化解决方案</p>	

<p>欧盟 / 法国居民</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ 固定利率贷款，期限15-20年 ✦ 通常首付：20-30% ✦ 普通商业银行可申请 ✦ 法语申请材料相对简化 	<p>亚洲非居民</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ 通常要求首付：35-50% ✦ 伦巴德贷款：以资产质押，无需变现，优雅解决流动性保留问题 ✦ 卢森堡/瑞士/摩纳哥银行对海外收入更具弹性 ✦ 全款购置频繁——资金来源证明为强制要求
---	---

顶级物业交易的七个步骤

无论采取何种融资方式，法国反洗钱（LCB-FT）法规均要求公证师严格核查资金来源。亚洲买家须预先准备近三年银行流水、收入或资产变现证明。从中国大陆汇出的资金须符合国家外汇管理局（SAFE）的外汇额度规定，建议提前规划。

06

所有买家适用

正式买卖公证合同签署

正式合同（Acte Authentique）在公证师处签署，一般在预售协议签署后2至4个月完成。尾款须通过公证师账户强制中转。签约即交钥匙。

对于身处亚洲的买家，可由在原居住国签署、经海牙认证的公证授权委托书授权代理人代为签约——受托人可以是公证人本人，也可以是AAriane的专属工作人员，我们常年为客户承担此类代签职责。自2020年11月起，在符合条件的情况下，亦可采用视频公证签约方式完成。

07

交割后事项

交割后手续与远程物业管理

签约后，产权登记将提交至不动产公示服务机构，买家将在3至6个月内收到产权公证副本。AAriane为身处异地的客户提供全套交割后协调服务：装修监管、短租或长租运营、法国非居民税务申报，以及与业主委员会的日常对接。

对于一年中大部分时间空置的豪华物业，建议委托高端管家服务（Conciergerie），负责日常维护、安保巡查、业主入住接待，以及业主不在时的各类应急处理。

典型交易时间轴

由于翻译认证、NIF申请及银行流水核查等环节，亚洲非居民买家的交易周期通常略长。AAriane从委托书签署之初即开始统筹安排这些事项。

D0	D+15	D+25	D+45~90	D+90~150
要约被接受	预售协议签署	冷静期届满	融资确认	正式公证合同签署

选择最优购置结构

对亚洲买家而言，购置结构的选择至关重要，直接影响日常税务、财产传承及资产保护——理想情况下，应在签署预售协议前完成决策。

<h3>个人直接购置</h3> <ul style="list-style-type: none"> 行政手续简便 可享IFI扣除 增值税适用通用法规 通过继承或赠与传承 	<h3>SCI 民事房产公司</h3> <ul style="list-style-type: none"> 支持多方联合持有（家族、投资人） SCI企业所得税制：可计提折旧 份额转让，传承更灵活 深受亚洲家族置业买家青睐 	<h3>境外架构</h3> <ul style="list-style-type: none"> 卢森堡或香港控股公司 不透明架构面临3%年度附加税风险 可能被认定为滥用税法 必须寻求专业顾问意见
---	---	--

税务环境全面解析

法国房产税务在2025年出现重大变化。以下各项税率均须在提交要约前纳入预算，尤其是法兰西岛大区的契税已有所上调。

税种	税率 / 规则	亚洲买家专项说明
契税 (旧房) ↑ 2025年4月更新	法兰西岛大区 6.30% 新房: 0.715%	2025年财政法授权各省将上限上调0.5% (从4.5%提升至5%), 有效期三年 (2025年4月—2028年3月)。以500万欧元物业为例, 契税约为31.5万欧元, 请务必提前纳入预算。
公证师费	0.8 - 1% (累退制)	法定费率。国际业务的顾问服务费可在此基础上另行协商。
不动产财富税 (IFI)	0.5% - 1.5% 净资产超过130万欧元起	对法国境内物业, 居民及非居民均须缴纳。主要居所可享30%扣除。在法国持有物业净资产超过130万欧元的亚洲非居民同样须申报IFI。
土地税	因地区而异, 巴黎大幅上调	巴黎2023年上调土地税52%。须纳入出租收益测算。巴黎市中心200平方米物业, 年土地税约5,000-10,000欧元。
出售增值税 (欧盟/欧洲经济区非居民)	19% 所得税 + 7.5% 社会分摊	按持有年限递增扣除, 持有满30年全额免税。
出售增值税 (欧洲经济区以外非居民) 主要针对亚洲客户	19% 所得税 + 17.2% 社会分摊	1984年《中法税收协定》可适用, 有助于减少或消除双重征税。出售价超过15万欧元时, 须强制指定法国境内授权税务代表。
出租收入 (非居民)	最低20%	须在法国申报。中法协定提供消除双重征税的机制。AAriane可将客户转介至合作税务律师进行优化规划。
不透明结构附加税	应税市值的3% (年)	适用于在法国持有不动产但未申报股东信息的境外法人实体。务必通过透明架构加以规避。

AAriane — 您的巴黎专属伙伴

AAriane汇聚了来自机构投资、法律、艺术及财富管理领域的专业人士，共同深耕巴黎与亚洲高端房地产市场。

创始人

李银盈
(Alexandra Li)

房地产与金融硕士 · 前JLL亚洲
投资者关系总监 · 20余年亚欧超
高净值人士服务经验

管理合伙人

Fabrice Levet

MRICS 国际注册房产评估师 ·
深厚法学背景 · 专精巴黎顶级物
业的尽职调查、估值与交易谈判
为公司提供严格的专业标准背
书，确保每笔交易符合国际机构
投资级规范

住宅业务负责人

黄九蓁
(Alicia Huang)

前艺术顾问及法国画廊合伙人 ·
独家专长：顶级物业的艺术附加
值评估与收藏推荐

合作网络

一站式服务生态

双语公证师 · 法中国际税务律
师 · 私人银行（罗斯柴尔德、
法兴、法巴） · 建筑师 · 高端
管家 · 物业出租管理

AAriane是巴黎唯一将法中双语领导层、非公开物业资源获取、以及从装修到出租管理的全程交割后服务融为一体的精品房产顾问公司。我们的亚洲客户只需一位信赖的伙伴，即可完成在巴黎的全部置业旅程。

联系 AAriane → www.aariane.com

1984年《中法税收协定》仍是中国大陆居民买家优化税务负担的重要工具。其适用需由双语税务律师介入分析——AAriane的合作网络中备有相关专家。

核心清单

亚洲买家必备要素



法国税务编号 (NIF)

向法国税务局直接申请，或通过法国驻华大使馆办理。处理周期：2至4周。法律上，NIF须在签署正式公证买卖合同 (Acte Authentique) 前取得，而非签署预约承诺书时。在AAriane的实际业务中，我们从未遇到公证师在预约承诺书阶段要求提供NIF的情况。即便如此，我们仍建议在委托书签署之初即同步启动申请，以充分预留处理时间。



法国或欧洲银行账户

从中国或亚洲银行汇款可能产生延误。卢森堡或摩纳哥私人银行可简化资金流转流程。



经宣誓认证的翻译件

护照、结婚证、公司注册文件（如适用）。按海牙公约进行海牙认证（中国、香港、新加坡、日本均适用）。



资金溯源——提前准备是关键

近36个月银行流水、资产处置或收入证明。从中国大陆汇出的资金须符合SAFE外汇管理规定，建议提前规划。



双边税收协定

法中（1984）、法台（税务安排）、法新（2015）、法日（1995）。各协定机制不同——须在确定架构前详加分析。



2025年新契税税率

法兰西岛旧房契税须按6.30%预算（2025年4月前为5.80%）。以500万欧元物业为例，额外增加约2.5万欧元。



出售时的税务代表

欧洲经济区以外非居民在出售价超过15万欧元时强制要求指定。AAriane备有已认证的合作伙伴。



即入住还是待装修？

对于无法从亚洲跟进施工管理的客户，强烈建议选择交钥匙物业。AAriane全程负责整体转化工程。

A A R I A N E

www.aariane.com

巴黎 · 法国 · 顶级房产

Français · English · 中文

