



## 法国城堡 THE FRENCH CASTLE

# 永久产权 新兴投资

文/ 佳嘉 项目图片提供/ 法国柏高乐



法国柏高乐合伙人陈国睿

“法国城堡和庄园本身有非常大的吸引力，城堡的数量有限。如果大家对它的价格和本身有进一步的了解，也许会成为一种新的投资方式。” ——陈国睿

法国古堡是一种非常另类的房地产，隐秘、低调却又非常活跃。人们从世界各地来到这里，寻找自己梦想中的伊甸园。

二十世纪七十年代，中东富豪在法国进行豪宅投资，八、九十年代的日本人纷至沓来，2000年以后俄罗斯人在这里享受艺术、空间、自由与浪漫。谁又将成为法国城堡今后的主人呢？

一抹酒窝隐含的笑容，两道翘起的剑眉，专门从事城堡交易法国柏高乐公司合伙人陈国睿的谈吐中带着一丝气定神闲的优雅。陈国睿为我们分析了法国城堡的特点。

## 鲜为人知：法国城堡悠闲之选

“法国的气候环境与人文景观很有特色，非常适合人们居住。有很多富豪喜欢生活在法国。城堡分布在法国各地，其中分布在巴黎、蓝色海岸（意为“海边的花园”）等地区的城堡价格最为昂贵。”

温带海洋性气候滋养、塞纳河水流淌而过的法国历来是“一个发达富有的国家”。历史上，很多贵族和富豪在当地修建了城堡。这些年代久远的城堡经过时代的更迭，躲过二战的炮火，顽强地保存了下来，其中的约一万座城堡更是成为法国的历史文化遗产，可以说城堡一种法国世代相传的历史，文化和财富的积累。

法国城堡的选购热潮始于上个世纪七十年代中东富豪的豪宅投资。与其他国家相比，中国人投资的比例非常小。“法国很多豪宅代理商习惯了外国客户上门来找，并不特别热衷于进行国外推广”。

“城堡的价格一般在100-200万欧元左右，也可高至上千万欧元，但200多万欧元可以买很漂亮的城堡，决定城堡的价格的因数主要包括距离巴黎的距离，交通状况，建筑的保养程度，附属设施的配置以及它的稀缺性的”。对国外选购者而言，购买法国城堡需要注意的是其房产税与财富税。“一座城堡的房产税在几千欧元每年，各个城市的税率都不一样。法国政府对财富税的征收起点较低，超过76万欧元的私人财产是财富税的征收对象。但对于国外可以通过一定的手段避免和降低财富税。从某种程度上来讲，法国对外国人而言是个避税天堂”。

## 出售城堡：多因高昂遗产税

城堡周围，一般有数百亩以上的大面积土地，或草地、或森林、或湖泊等的自然环境。草地上的草可以使用割草机，也可自由生长；倘若是土地，可做耕地，也可以种树；若为森林，可任树木自然生长。倘若城堡周围有葡萄园，就是可以生产红酒的葡萄酒庄园，“但这样的城堡的价格会更贵。”

比大面积土地和美丽风景更为引人注目是法国城堡的永久产权，对城堡占用范围内的土地也拥有永久使用权。产权人享有对私有土地的使用、收益和处置的永久权利。此外，城堡无需物业公司进行管理，主人完全由自己决定城堡和领地的管理，“下水道并不是经常需要修，维修的成本是可以承担的”。

谈到城堡拥有者为何要出售？陈国睿表示，“法国城堡的主人不一定是富豪，部分人甚至没有条件装修，当然装修越漂亮的城堡越贵。由于父母过世，兄弟需要分家产，部分法国人会出售城堡。有的时候为了避免支付继承税，主人也会选择出售城堡。如果继承的是历史文化遗产名录备案的城堡，（继承人）可免继承税，但那只是少数。”

## 城堡酒店：投资升值皆有道

与国内房地产的蓬勃发展不同，法国或者是巴黎的房地产市场渐臻成熟，不需要大规模征地，“巴黎市每年只新建400套住房。法国的大多数房产都是二手房，中间利润非常薄。法国城堡和庄园由于没

有得到如开放商等专业机构的大力推广，所以不为外界所知。它们具有其他房产所不具备的优势——历史性、面积广（几百到几千亩），如果大家对这个城堡的价格和本身有进一步的了解，也许会成为一种新的投资方式”。

谈及法国城堡的升值空间，陈国睿表示，法国城堡的市场价格是跟随世界经济环境而变动的。“多年前蓝色海岸的房产是很便宜，但现在的价钱是20年前的10倍。因为越来越多的富豪喜欢到那里居住。如果更多新兴工业国家的富豪喜欢上法国城堡的话，城堡的价格也许会升值。2000年以后，法国南部豪宅的升值就是因为大量俄罗斯富豪的涌进。因为城堡数量有限，就升值潜力而言，这主要取决于客户群体的构成”。

赴法游的中国游客也可成为城堡价值增长的助推手。陈国睿建议：“考虑到未来几年内中国游客在法国的增长趋势，投资者可以选择离法国大城市较近的、交通方便的、精美的城堡开发成旅游酒店。现在这个客源还不是很多，这笔价值还不是很明显；如果出现新客源的话，城堡价值肯定会上升”。**别墅**

