

斗法 EURO2016 FRANCE 2016欧洲杯专题



在巴黎华人聚集的13区,中介打出房屋售卖广告。 本报特派记者 李志刚 摄

# 欧洲杯助力 房地产复苏 在巴黎买套房,抓紧来吧

欧洲杯扩军,意味着赛程加长,此次受单位委派,前来法国采访已经三周有余。承蒙家中亲友不弃,经常收到类似“你在家乡还好吗”之类的问题,回答起来可着实令人为难:要是说“在这儿过得一般,肯定不如国内”,自然会让亲友挂念;如果说“还不错,一切都比较适应”,肯定会引起亲友的“反弹”,“那你呆在那里吧,别回来了”。唉,不管呆在巴黎,呆在法国怎么样,按照中国人的习惯性思维,要是打算留下,总得先买套房吧,巴黎这边房价怎么样呢?

本报特派记者 李志刚  
7月2日发自法国

## 最新数据, 法国建筑业复苏

6月28日,法国住房部公布了一组数字显示,2016年3月至5月,法国各地新开辟的新房总数达到86200套,比去年同期增加了3.8%。同一时期法国批准的新房建筑许可证,即未来新房建造数目,总数达99600套,比去年同期增加了12.1%。法国房屋建筑销售联合会的一位代表强调,“虽然在生产方面还遭遇结构性的困难,但行业活动逐渐恢复正常”。法国住房部则认为这些数字“更加确定一年多以来的有利趋势”。

从今年1月以来,法国政府放宽了无息贷款的发放条件,无息贷款额的比例最多可占买房贷款总额的40%,这使得更多家庭成为房主。股市方面的不景气,也让房屋不动产市场的吸引力有所增强。今年5月,法国房贷利率平均降到1.8%,业内人士强调最近几十年来,法国的固定利率从未降到这么低的水平,这对渴望买房置业的家庭来说,“是名副其实的一块磁铁”。

## 政策刺激, 源于现实很无奈

看到这里,可能有朋友会说了,“前段时间,光看法国工人大罢工的消息了,以为那里的人民生活在水深火热之中呢,原来住房信贷的政策这么好”。其实呢,法国采用种种政策刺激房地产市场,也是因

为此前的现实很无奈。以研究住房保障问题而享誉法国的皮耶尔神父基金会,在2015年的一份调查中发现:法国450万18至30岁的成年人仍然居住在父母家。有人认为,对于刚刚毕业初入社会的年轻人来说,留在父母家中“短暂过渡”,即使在法国,也不是新鲜事,不能算是什么新闻。但另一项调查结果显示,这其中大约有93万年轻人在一年前并不和父母居住在一起,后来是被迫回到父母家中,以避免租房的经济压力。

一方面,这归因于房屋价格的上涨与收入增加不成比例。住房开支已成法国家庭的第一大

支出,法国房租近年来一路走高,近十年来的房租涨幅超过了50%,每年的平均涨幅都超过了GDP的增幅,而收入并没有显著增加。另一方面,社会性住房政策主要针对低收入的家庭,刚刚毕业、步入社会的“买房潜在客户”却难以享受到优惠。

正是因为上述客观因素,法国政府才下定决心,调整信贷利率政策,这自然也是“救市”。

## 足球经济, 房屋租售都红火

法国是一个旅游大国。根据统计,2015年,法国曾迎来近

8500万名游客,而今年第一季度,赴法游客人数急剧下降。根据一家研究机构的市场调查,与去年同期相比,2016年一季度赴法游客数量直降8%,这被认为对法国每年高达4000亿欧元的旅游业收入造成了直接威胁。据了解,洪水、罢工,可能发生的恐怖袭击威胁,是造成法国第一季度旅游业遭遇低谷的直接原因。

法国预计,6月10日至7月10日的欧洲杯赛事期间,法国将迎来超过100万外国游客,而全法承办欧洲杯的十座体育场将迎来250万球迷。尽管美国方面不帮忙,5月31日,美国国务院的警告称,“法国的欧洲杯场馆、观众区、直播赛事的场馆,乃至全欧洲的其他大规模体育活动和公众聚集地都会成为恐怖分子的潜在目标。”但从目前的态势来看,法国依然迎来了预料中的游客高峰,这在客观上造成法国的房产租、售两旺的局面。

记者在采访中发发现,欧洲杯期间,法国承办比赛的城市在比赛日几乎都没有空房。房屋紧俏,房价自然也是暴涨。除了酒店,民宿在这个时候也有了大赚一笔的机会。不少位于赛区,甚至是赛区附近的住户都把自己的房子拿到民宿网站上去出租。租房市场的火爆,再加上旅游旺季的到来,自然也刺激了法国房产销售市场,说到底,还是大家对于法国这个国家的前景重新恢复了信心。

## 赶紧下手, 一套房子多少钱

既然说得那么好,那抓紧吧,别再扯那些没用的,直接说,一套房子多少钱?别着急,

且听慢慢说。

一般在法国的华人会有大巴黎、小巴黎两种叫法。小巴黎是真正的巴黎市,也就是75省;而大巴黎则是法兰西岛的别称,它包括了小巴黎及周围近郊的92省、93省、94省,有些时候甚至还算上远郊77省、78省、91省、95省。小巴黎有多大?大约是105平方公里,如果扣除近20平方公里的布洛涅森林和凡赛纳森林的话,就只剩85平方公里。既然这么紧俏,房子贵一点,当然就很正常了——一般来说,“小巴黎”的房价在每平方米9000至12000欧元之间。“小巴黎”又分20个区,以1区巴黎圣母院附近为圆心,呈螺旋状向外扩散。越核心的地方越贵,而从整体上来看,西部、南部的房子又要比北部、东部贵一些,当然,特例总是有的,比如巴黎北部的蒙马特高地,当年曾是艺术家聚居区,曾经进入过梵高等人传世画作的房屋价格,贵一些相信大家都能理解。

在法国买房,买家买到的则是对房屋土地的永久性产权和使用权,但买房的时候,每年房东还需要缴纳“有地税”,这个税费,城市不同,甚至街区不同,都会有很大的差异。如果不是自己居住,还得缴纳“增值税”等各种费用,重新装修,过继他人……嗯,等着就是,“雁过拔毛”,每一项都得交点钱,这个“永久性的产权和使用权”可不是随随便便给你的。

最后,一套房子多少钱,就不给大家故弄玄虚了,这里有几张前段时间我去巴黎13区,即华人聚居区考察市场时拍的照片,看着不错,就抓紧来吧,中介费嘛,好商量的。

