

欧洲成新热 北美延旧热

——2013年度投资移民行业关键词

近几年,投资移民浪潮在国内愈演愈烈,继国内房产投资后,投资者纷纷将目光转向海外新兴移民国家。2013年,基于欧债危机的后续影响,为振兴国家经济,包括葡萄牙、西班牙、希腊、塞浦路斯、拉脱维亚等在内的欧洲国家纷纷对中国投资者开放房产投资移民项目。

大批中国投资商人,在“永居权”、“绿卡”等政策的吸引下,前往欧洲购置房产,欧洲逐渐成为国内投资者的新兴移民地。此外,美国等传统移民国家的投资移民项目在延续热度的同时,开始遭遇更多因移民而引发的考问,因此建议关注移民局颁发的新政。



关键词1: 购置房产

有移民意向的中国投资者开始将目光投向正在逐步开放的欧洲市场。由于目前欧洲经济持续走低,欧洲各国出于经济刺激的需要,急需大笔海外投资进入本国。近两年来,葡萄牙、希腊等国家陆续开放移民政策,为无法移民美国、加拿大的投资人带来新的选择。

欧洲国家陆续推出较为宽松的投资移民政策。去年10月,葡萄牙颁布“黄金居留许可计划”,希腊政府则于去年底推出“外国人购置房产送欧盟居留”的政策计划。

今年4月9日,希腊批准了投资移民促进法,并将该计划的门槛从方案中预设的最低起点30万欧元调降为25万欧元。这意味着,非欧盟公民在希腊境内购买25万欧元或以上的房产,即可申请为期五年的希腊居留许可,五年后如若不出售该房产,居留许可便可获得延续。

据了解,截至目前,向欧盟申请开放投资移民的许多国家包括西班牙、葡萄牙和希腊均为申根国。而在国内,去葡萄牙买房置业成为今年的热门话题。

关键词2: 优势显现

欧洲移民有着办理周期快、签证通过率高等明显优点。移民欧洲的手续办理速度快,一般仅需1-2个月即可获得长期居留身份。大多数欧洲国家的移民签证办理速度都很快,而匈牙利长期居留证时间是五年,葡萄牙是“1+2+2”政策,首次拿的是一年居留签证,到期延续两年即可;而且投资人没有严格的移民监;所投资的房产没有商业投资的一般市场经营风险,属于固定资产的投资范畴,资产保值功能明显。

葡萄牙和塞浦路斯投资移民项目的相关共性都是通过买房获得居留权;塞浦路斯可通过买房获得永久居留权,葡萄牙五年后若成功申请永居可出售房产。同时,相对于西欧的瑞士和德国,其申请门槛低,申请者只需要满足“年龄在18岁以上,无犯罪记录”等条件。

据了解,目前开放购房获居留权的欧洲国家,几乎全部都是申根国,根据申根协议的规定,外国人一旦获准进入“申根领土”内,即可在协定签字国领土上自由通行。

关键词3: 政策多元

目前能够投资移民葡萄牙的主要方式有三种,一种是在当地进行不低于100万欧元的投资;一种是创造10个就业岗位;一种是投资价值不低于50万欧元的房产。由于买房获得居留权的方式操作最容易、门槛较低,所以客户问询度最高。

葡萄牙办理黄金居留身份条件要求不高,只需购买50万欧元的房产,房产包括别墅公寓等房屋类型。另外,葡萄牙在持有黄金居留身份期间居住要求低,第一年只需在葡萄牙或申根国的境内停留7天即可,之后的每两年只需在葡萄牙或申根国停留14天即可达到有关居住的要求。

此外,西班牙方面,如果投资金额高达100万-200万欧元,投资者可能一步到位拿到永久居留权。但此金额不是通过买房形式达到,而是通过购买政府债券实现。

未来还可通过购买25万欧元匈牙利国债来完成投资行为,申请人以此简便快捷的方式即可办理匈牙利的长期居留身份,并且在获得长期居留身份的6个月后即可申请永久居留身份。

关键词4: 风险仍存

欧洲相对于移民美国、加拿大,劣势比较明显。以葡萄牙为例,五年后能否获得永居身份还需要满足居住天数和语言考试等相应的规定。葡萄牙的学历全欧洲通用,但葡萄牙语考试会是拿到永久居留权的一大挑战。

从现在的政策来看,主要欧洲国家的经济体系正在继续遭受欧债危机的消极影响,大部分国家的政府运作体系受到一定程度影响,许多现在推出的移民政策主要还是为了经济服务。某些国家授予的居留签证多为限制性类别,例如不允许在当地就业、签证时间较短等。

此外,大部分欧洲项目是购买房产,因此房产价格是否公道,购买的房产是否为现房,房屋出租的收益等系列问题需要申请人在购买房产前了解清楚。

与此同时,欧洲经济形势发展变化的不确定性,可能会影响投资部分,欧洲国家房产的实际价值和市场价格会有一定程度的波动和变化。

关键词5: 战略投资

为吸引外国投资者,2013年希腊政府相继出台了多项投资优惠政策,其中房产投资移民作为一项极具吸睛的利好项目,颇受中国投资者关注。

根据规定,投资者符合战略投资资格,或在希腊境内购置了价值至少25万欧元的房产,投资者本人、其家属及公司骨干可获得希腊五年的长期居留许可。房地产的合法拥有者,或根据租约继续维持相关法律地位的投资者,都享有居留权,并只需每五年进行简单的续签工作即可。在投资隶属于战略投资的情况下,居留权还可颁发给投资者的一个法定代表人和多达十个名额的其他人。

只要遵循相应申请流程,完全有可能成功申请到希腊“绿卡”并于希腊境内获得全部工作权力。但如果申请的居住许可不能构成“绿卡”的话,还可尝试单独申请。

此外,希腊政府在旅游、能源、生命科学、食品农业、物流以及环境管理等领域提供了具有竞争力的工作机会,同时基于希腊房产特别是商业用房价格的较大跌幅,享受希腊市场的发展机遇也是一大优势。

关键词6: 就业考问

今年年中,美国投资移民者开始遭遇来自“就业”方面的考问。“芝加哥会议中心”事件后,“租约模式”再次成为行业热点,移民局方加强了这方面把控,或波及EB-5项目。

据了解,所谓的“租约模式”指由EB-5资金出资建造的建筑中,独立出租的租赁面积产生的就业率计算方法。根据美国移民局公布的数据显示,使用“租约模式”计算就业创造的项目在EB-5项目中占比高达七成,投资总额高达数百亿元。这些项目涉及酒店、开发区、办公楼等多种地产项目,覆盖了市面上流通的EB-5项目宣传的半壁江山。

面对这种局势,申请人自身要做足功课,考察就业的惟一性,还可引入第三方监管则可提供双重保护。此外,美国移民局对市场高达七成的“出租率”类项目的“就业”考问未来是否会成为正式规定还不可知,但移民局已经采取的行动不容忽视。申请人一定要保持理性,正确看待投资移民项目的宣传和风险,谨慎选择。