

# 房地产投资、项目开发与移民澳大利亚

## 澳大利亚“幸运的国家”

澳大利亚是仅有二百年历史的年轻的国家。澳大利亚从建国以来一直需要借助海外移民来满足其人口增才的需求。第二次世界大战之前，澳洲的海外移民绝大部分来自欧洲国家。第二次世界大战之后，澳洲工党和自由党政府先后几次修订澳大利亚移民法，放宽移民政策，鼓励多元文化，对欧洲移民和亚洲移民一视同仁。

今天，澳大利亚的二千二百万居民 25% 为海外移民或父母一方为海外移民。与日本，英国和其他欧盟成员国不同的是，澳大利亚有成熟且包容的移民法律政策。澳大利亚欢迎商业移民、技术移民前往澳大利亚投资、经商和创业和工作。

澳大利亚长久以来被称为“幸运的国家”(Lucky Country)。澳大利亚将近三分之一的国土位于热带，其余位于温带。澳大利亚的海岸线总长 36,735 公里，为世界之最，沿线有迷人的岛屿、美丽的海滩和绚丽的岸礁。澳大利亚中部有广阔的沙漠和红色中部(Red Centre)。澳大利亚拥有世界上最独特且最多样化的自然环境，独特的野生动植物和壮观的地貌，还有众多国家公园和世界遗产保护区。

2010 年国际生活水平测试中，澳大利亚超越瑞士，仅次于法国，成为全球最二位最适合居住国家。澳大利亚拥有稳定的政治、经济环境，高质量的教育体系。2008 年的金融危机以来，澳大利亚是所有发达国家中经济没有倒退，反而取得增长的国家。

## 永久居留权持有人和澳大利亚公民的权利

澳大利亚永久居民享有以下权利：

- 全日制工作的权利，包括在州和领地政府(相当于中国的省和直辖市)部门任职的权利。
- 受教育权利：永久居民有权在澳大利亚接受教育，并且不再需要交纳海外学生费。
- 享受国民医疗福利的权利：永久居民有权申请并获得政府发放的 Medicare 卡。Medicare 卡持有者到公立医院看病时实行全免费(包括住院费用)。
- 社会保障福利的权利。这些保障福利包括高等教育补贴(AUSTUDY)，找工作时的补贴(New Starter Allowance)，新生婴儿补贴(Baby Bonus)和养老金(Pension)。
- 成为担保人，担保配偶，父母，子女申请澳洲永久居留或旅游签证的权利。

澳大利亚永久居民在澳洲居住一定年限后，可以申请成为澳大利亚公民。澳大利亚公民享有以下权利：

- 在联邦政府(相当于中国国家级)部门任职的权利。

- 选举和被选举权。
- 申请澳大利亚护照的权利。

按照《2012 年亨利签证限制指标》(“*Henley Visa Restrictions Index 2012*”), 澳大利亚护照持有人可以在全球 163 个国家取得免签证、或者落地签证的待遇。在签证、旅行自由度上, 澳大利亚现居世界第六位(<https://www.henleyglobal.com/citizenship/visa-restrictions/>)。

## 申请澳大利亚永久居留权

简单地说, 澳大利亚永久居留权可以通过以下几种方式取得:

- 商业移民
- 家庭类别移民
- 技术类别移民

对移居澳大利亚有兴趣的房地产投资人来说, 从事房地产项目开发建设, 可以通过商业移民的申请取得澳大利亚永久居留权的一种方式。

## 商业移民法规大规模调整

2012 年 7 月 1 日, 澳大利亚移民部颁布新法, 对商业移民法规做了大规模的调整。调整前, 商业移民类别内又分为 13 个类别的签证。新法施行后, 商业移民简化为 1 个临时居留签证(188 类别签证), 2 个永久居留签证(888 类比签证和 132 类别签证)。188 和 888 类别签证下又各自有 3 个子类别。

目前正在澳大利亚持 160, 161, 163 或 164 类别的签证持有人在其永久居留权的申请时要满足以下条件:

- 商业运营项目营业额和雇佣本地员工人数达标;
- 企业资产达标;
- 个人和企业资产总额达标;
- 个人资产达标

房地产项目开发建设, 是符合移民法规的商业运营项目。有意申请移民的投资人需要注意, 对于一些需要取得州/领地提名权的签证申请类别, 州/领地政府还对提名权的申请作出了详细的要求。例如, 在维多利亚州, 小额的房地产投资项目已经被列入了“不予提名”的项目类别内。房地产项目开发建设投资人还需要注意, 商业签证的申请人不仅仅需要在房地产项目中取得所有权, 申请人还需要在房地产项目的开发建设中起到直接、主动的领导性作用。仅仅向房地产开发项目注入资金, 而对公司实际运营没有领导性作用的申请人是不能成功取得永久居留商业签证的。

## 重大投资人签证 (Significant Investor Visa)

澳大利亚政府于今年 8 月早些时候公布了预计施行重大投资人签证的计划。

与商业技能移民框架内的其他申请类别相比，重大投资人签证包括了一系列优惠条件：

- 免除最高年龄限制的要求。
- 免除英文水平要求。
- 宽松的在澳居住时间限制要求 ( 4 年内仅需要在澳居住 160 天-5 个月左右 )

主申请人需要：

- 在技能选择框架下提交申请意向。
- 取得州或领地政府提名。
- 向澳洲注入 500 万澳元的合规投资。

截至发稿日 ( 2012 年 10 月 30 日 ) ，重大投资人签证申请人不能通过直接投资房地产达到签证申请条件。但是如果申请人投资到澳大利亚证券和投资监管委员会(ASIC)监督下的房地产基金，可以达到签证申请要求。

## 永久居留权持有人

已经取得澳大利亚永久居留权的读者大概应该已经了解到澳大利亚的永久居留权持有人有在澳大利亚永久居留的权利。

但是永久居留签证仅给签证持有人 5 年离开和进入澳大利亚的权利。5 年期满后，如果没有成为澳大利亚公民，永久居留权持有人需要申请居民返程签证(Resident Return Visa)才能够再次进入澳大利亚。

对于满足了居留期限要求的申请人来说，居民返程签证申请通常比较简单。对于不能满足居留期限要求的申请人，移民已经收紧居民返程签证的审查。这种类别签证的拒签率在过去的几年里稳步增长。

不能满足居留期限要求的申请人需要展示其和澳大利亚直接存在的个人、文化、就业和商业的联系，以取得签证。在这种情况下，在澳大利亚拥有不动产一直是一个比较有力的个人联系。所以在申请人不能满足居留期限的情况下，在澳大利亚拥有不动产会大大增加居民返程签证申请的成功率。

