



希腊移民政策降门槛，成为进入欧盟新捷径

农业银行私人银行部
资产配置策略报告课题组

相关事件

为缓解欧债危机，吸引国外投资，欧洲一些国家相继推出购房移民政策。2013年4月9日，希腊议会批准了希腊投资移民促进法：愿意投资希腊不动产的在希腊居住或是养老的无工作的非欧盟公民，只要获得购买 25 万欧元以上的房产所有权，一家人就可以申请得到希腊 5 年居留许可，房产不出售，居留可继续，直至获得希腊护照，没有年龄限制。

2013年5月10日，塞浦路斯内政部出台永居新政，即针对置业移民项目获得永居的法律释法条文，新政从2013年5月7日起实施。塞浦路斯永居新政相对先前法案（8.23新政）更加精细化，正式明确投资者可以通过购买由同一开发商售出的两套房产（2住宅、1住宅+商铺或1住宅+办公室，二手房除外）来申请永居，主申请人的超龄小孩需要提出独立申请，主申购买房产的净值需要是30万欧元+30万欧元/超龄小孩。

联系人：

牛播坤 13811593606

孟文博 13661564565

徐小乐 18017367191

目 录

| | |
|------------------------------|---|
| 相关事件 | 1 |
| 事件点评 | 4 |
| 一、中国富人移民新趋势..... | 4 |
| (一) 移民意愿加强, 超过一半富人已移民或正在考虑移民 | 4 |
| (二) 中国移民在世界移民数量上排第一, 分布广泛 | 4 |
| 二、欧洲各国投资移民政策比较..... | 5 |
| (一) 希腊移民政策门槛低, 程序便利 | 5 |
| (二) 塞浦路斯移民申请条件更加宽松, 审批程序更加便捷 | 5 |
| (三) 希腊、塞浦路斯与其他欧洲买房移民国家的政策比较 | 6 |
| 市场影响评估 | 6 |
| 一、欧债危机可能引发风险, 购房移民需谨慎..... | 6 |
| 二、移民政策放宽优劣并存, 需注意不利事项..... | 6 |
| 专栏: 塞浦路斯事件..... | 6 |

图表目录

| | | |
|------|-------------------|---|
| 图表 1 | 高净值人士移民意愿..... | 4 |
| 图表 2 | 海外华人华侨分布情况..... | 5 |
| 图表 3 | 欧洲各国买房移民政策比较..... | 6 |

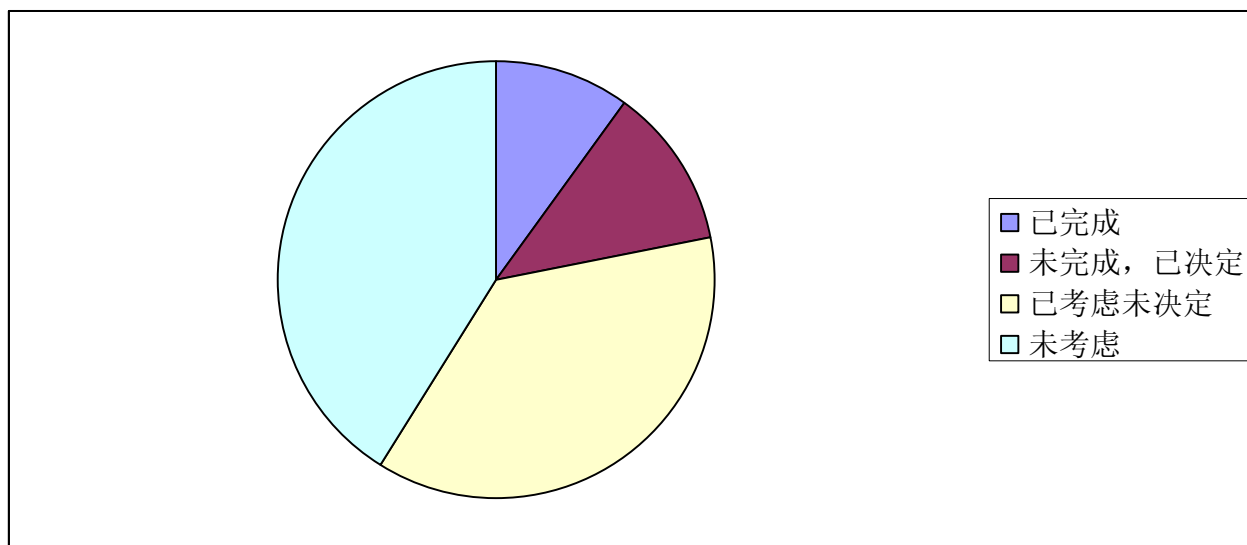
事件点评:

一、中国富人移民新趋势

(一) 移民意愿加强，超过一半富人已移民或正在考虑移民

《中国国际移民报告（2012）》显示，个人资产超过一亿元人民币的超高净值企业主中，有27%已移民，47%正在考虑移民，个人资产超过一千万人民币的高净值人群中，近60%的人士已完成投资移民或有关考虑。根据胡润介绍，中国企业家之所以选择移民，主要出于以下几点原因考量：子女教育、医疗体系、环境质量、食品安全、出入境自由以及资本抗风险性等。

图表1 高净值人士移民意愿



数据来源：《中国国际移民报告（2012）》，课题组整理

(二) 中国移民在世界移民数量上排第一，分布广泛

根据2007-2010年间的统计，目前海外华侨华人人数总计46190908人，具体分布如图表2所示。

图表 2 海外华人华侨分布情况

| 洲别 | 地区 | 人口数量（人） | 小计（人） |
|-----|-----|----------|----------|
| 亚洲 | 东南亚 | 32025400 | 33231200 |
| | 东北亚 | 726100 | |
| | 南亚 | 139200 | |
| | 中亚 | 74800 | |
| | 西亚 | 265700 | |
| 欧洲 | 东欧 | 222850 | 2211650 |
| | 中欧 | 239050 | |
| | 南欧 | 437350 | |
| | 西欧 | 1252600 | |
| | 北欧 | 59800 | |
| 大洋洲 | | 805660 | 805660 |
| 美洲 | 北美 | 4998000 | 9157498 |
| | 中美 | 367198 | |
| | 南美 | 3792300 | |
| 非洲 | 南非 | 498350 | 784900 |
| | 西非 | 96250 | |
| | 东非 | 79700 | |
| | 北非 | 110600 | |
| 合计 | | | 46190908 |

数据来源：《海外华人人数量统计表》；课题组

二、欧洲各国投资移民政策比较

（一）希腊移民政策门槛低，程序便利

希腊于 2012 年年底推出“房产换居留”计划，外国人购置希腊 30 万欧元房产就送欧盟留居许可。在此前申请希腊移民的条件中，申请人还需提交银行存款证明，能够证明每月至少有 3500 欧元的流动性收入或是在银行至少有 35000 欧元的存款，另外需出具官方认证的无犯罪记录证明。

今年 4 月 9 日，希腊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。愿意投资希腊不动产的在希腊居住或是养老的非欧盟公民，只要获得价值 25 万欧元以上的房产所有权，一家人就可以申请在希腊 5 年的居留许可，房产不出售，居留可继续，直至获得希腊护照，没有年龄限制。新的居留许可政策主要包括两个方面：一是战略型投资的居留许可；二是买房送居留许可。希腊对投资者居住的时间并没有硬性要求，投资者也可以在全希腊范围内自由选择置业。

（二）塞浦路斯移民申请条件更加宽松，审批程序更加便捷

近年来，塞浦路斯由于其移民政策的相对优惠，也得到了富人们的广泛关注。2009 年塞浦路斯推出购置 30 万欧元以上房产可办理全家欧盟绿卡的政策。申请人无需证明投资资金来源，无需经商背景，无语言要求，申请人只要每两年赴塞浦路斯一次，永居签证就不会被取消。

2012 年 8 月 23 日，塞浦路斯内政部就买房移民政策发表公告，就是所谓的“8.23”新政。在新政中，买房移民政策进一步放松，简化了审批程序，免除面试，缩短了审批时间。但也提高了境外年收入最低限额，设定了存入 3 万欧元的要求。今年 5 月 10 日，塞浦路斯内政部出台永居新政，允许购买同一开发商售出的两套非二手房产申请永居，主申请人的小孩也可独立申请永居。

（三）希腊、塞浦路斯与其他欧洲买房移民国家的政策比较

通过政策的解读，可以看出，希腊和塞浦路斯的购房移民政策门槛较低，而这也是目前陷入欧债危机国家移民政策的总体趋势。具体和其它欧洲国家的政策比较如图表 3 所示。可以看到，希腊同属欧元区 and 申根国家，在居住方面没有要求，手续较为便捷。

图表 3 欧洲各国买房移民政策比较

| | 希腊 | 塞浦路斯 | 葡萄牙 | 西班牙 | 奥地利 | 拉脱维亚 |
|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|-------------------------|
| 购房最低金额 | 25 万欧元 | 30 万欧元 | 50 万欧元 | 50 万欧元 | 40 万欧元 | 中心地区 15 万欧元, 其它 7.5 万欧元 |
| 是否欧元区 | 是 | 是 | 是 | 是 | 是 | 目前不是 |
| 是否申根国 | 是 | 目前不是 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 审批时间 | 3 个月 | 2 个月 | 45 天 | 3-6 个月 | 3-6 个月 | 3 个月 |
| 居住要求 | 无需居住 | 无需居住 | 每年 7 天 | 每年 1-3 个月 | 每年不少于半年 | 无需居住 |

数据来源：课题组整理

市场影响评估：

一、欧债危机可能引发风险，购房移民需谨慎

上述投资移民政策大多是在欧洲主权债务危机背景下，陷入债务危机的欧洲国家为吸引国外投资而制定的移民政策，因此具有门槛低的特点，但与此同时，目前考虑投资移民仍需防范欧债危机可能引发的投资风险。

2012 年 12 月 17 日，国际评级机构标准普尔将希腊的长期主权信用评级从“选择性违约”上调至代表前景稳定的“B-”级，这表明标准普尔承认希腊已从破产边缘逐渐恢复稳定。希腊央行预计，今年希腊经济衰退幅度虽然低于 2012 年的 6.4%，但高于此前预计的 4.2%。此外，今年希腊的失业率可能攀升到 28%，直到 2015 年才可能开始下降，最快有望在 2014 年恢复增长。目前希腊房地产市场价格呈下降之势，但希腊很多开发商的杠杆化程度不高，同时在市场高峰期积累了资产，基本已跌到谷底，预计今后两年房地产市场价格将趋于稳定，整体房地产市场处于周期调整期。因此，投资希腊房产有一定风险，但风险不大。

二、移民政策放宽优劣并存，需注意不利事项

希腊和塞浦路斯是非英语国家，主要语言是希腊语和土耳其语，且入籍前不能在当地工作，不享有当地社保资格，这是移民者及其子女上学必须关注的问题。

此外，希腊的 25 万欧元最低限制只是指的房产净值，在希腊买房还需一次性缴纳约房价 10% 的税款，还有希腊政府为应付债务危机而新设的“紧急房产税”，拥有 10 万欧元以上房产的人，将被征收相当于房产价值 0.1% 至 0.2% 的特别房产税，价值小于 10 万欧元的房产，则根据房龄和地段征收每平方米 0.5 欧元至 20 欧元的“紧急特别房产税”，把应缴税款并入电费一并缴纳，对不缴纳税款的民众作断电处理；投资者 18 岁以上子女及父母并不具备随同申请希腊居留许可的资格。

对于移民塞浦路斯来说，要想入籍需要在当地住满 5 年，5 年里面不能在当地工作，这对于投资者来说是一个不小的门槛。另一方面，存款税事件之后，当地一部分有钱人对银行信用失去了信心，将钱投资于土地，使得当地房价略微上升。

专栏：塞浦路斯存款税事件

塞浦路斯银行业的过度扩张是事件重要的导火索之一，来自塞浦路斯央行的数据显示，截至今年1月份，塞浦路斯银行业总存款680亿欧元。其中，国内居民占430亿元，其余来自国外，该国银行业规模约为国内经济规模的8倍。在全球性的经济危机和欧债危机的双重打击下，塞浦路斯经济总量连续三年萎缩，失业率居高不下。在希腊经济崩溃之前，塞浦路斯银行一度把储户的资金大笔投入希腊贷款和债券，随后遭受重击。同时，塞浦路斯银行还重金投资本国的主权债务，该国的主权债务激增。在2008年金融危机后，其银行业危机可以说既是希腊危机的衍生品，更是欧盟遮盖风险式救助计划的必然结果。

2012年3月16-17日，塞浦路斯政府为获得援助，屈服于国际债权人压力，提议通过对每个银行存款账户征税筹集58亿欧元的法案具体征税方案是对10万欧元以下及10万欧元以上存款分别一次性课征6.75%和9.9%的税。18日宣布关闭银行和股市，导致银行和股市连续关闭10天。19日塞浦路斯议会否决课征存款税，22日标普宣布下调塞浦路斯评级，深夜，塞浦路斯议会通过银行重组和资本管制法案。24日，塞浦路斯再次与欧盟、国际货币基金组织、欧洲央行等三驾马车达成银行业重组具体方案的协议，欧盟和国际货币基金组织宣布将提供100亿欧元救助金。

此次事件使得标准普尔宣布，将该国的主权长期外币信贷评级从之前的CCC+调降至CCC，且展望为负面。与此同时，中国新移民的买房款在此次事件中一夜之间亏损了10%。存款税事件史无前例地传达了这样一个信息：一旦债务危机爆发，储户可能要为其“买单”，银行里面的存款可能被冻结甚至被划走。银行信用的缺失，对于塞浦路斯这个以低税率和资产安全闻名的避税天堂来说是一个噩梦。人们在投资国外或者移民的时候，应当警惕海外资金一旦进入塞浦路斯很难转回国内的风险，政府债务出现危险，包括商业银行、资本市场出现动荡的可能性都存在，给资金安全带来了新的风险。

免责声明

本报告仅供中国农业银行私人银行（以下简称“本银行”）的客户使用。本银行不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告信息均来源于公开资料，本银行对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本银行于发布本报告当日的判断。在不同时期，本银行可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本银行在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本银行对所述资产买卖的出价或询价。本报告所载信息均为个人观点，并不构成对所涉及资产的投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本银行所有，本银行对本报告保留一切权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本银行同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“中国农业银行私人银行部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

投资是一个风险无时不在的，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行各项交易。市场有风险，投资需谨慎。