

南澳州商业移民 房地产开发途径

南澳州政府为有意在南澳州从事房地产开发事业的成功商业人士提供商业移民申请所需的州政府提名。

南澳州的需求

南澳州为希望将房地产开发作为生意从而满足 188A(临居)或 132(永居)签证的商业移民申请提供州政府提名。

此项提名途径旨在鼓励潜在投资者投资于本州最大的私有产业与雇主——房地产行业, 为本州增加住房供应的选择性, 为商业与旅游基础设施的发展与改善提供支持。

我们仅为对在南澳州进行房地产开发与投资有真实意愿, 并有持续投资意愿的商业移民申请人提供州政府提名。同时, 所投资的房地产项目需面对市场销售。

商业创新和投资签证 (188A 类别) 与 商业英才签证 (132 类别)

希望通过开展房地产开发业务以满足州政府提名要求的申请人必须向南澳州政府移民局提交商业计划书。

已经向南澳州政府移民局提交了非房地产开发商业计划书, 并已获得州政府提名的申请人, 如果签证在2017年8月1日后获得澳大利亚内政事务部(Department of Home Affairs) 的批准, 如希望从事房地产开发的申请人, 可发电邮至 ImmigrationSABusiness@sa.gov.au 向南澳州政府移民局重新递交商业计划书。

房地产开发商业计划书需满足以下要求。

55 岁以下 (188A 和 132 类别)

您承诺向南澳州房地产市场投资 150 万澳元, 所开发的房地产项目最终不可用于租赁、投机或者被动投资, 而是最终以面向大众销售为目的。

55 岁及以上 (188A 和 132 类别)

您承诺向南澳州房地产市场投资 200 万澳元, 所开发的房地产项目最终不可用于租赁、投机或者被动投资, 而是最终以面向大众销售为目的。

除需满足南澳州政府移民局提名 132 和 188A 的要求以外, 申请人还必须满足澳大利亚内政事务部的相关签证申请要求, 其中包括, 申请人要在整个项目开发中积极参与生意的管理。

欲了解更多详情, 敬请联络:

菲利普 (Phillip Grifoni)

+61 8 8303 2420

常见问题

提交商业计划书时需要提供哪些相关信息？

申请人应当向南澳州政府移民局提供充分的信息，因为每个房地产项目都有其各自的特点，我们对于商业计划书的要求也会根据个案的情况有所区别。以下是商业计划书需包含的基本信息：

- 开发项目的具体位置
- 项目的成本信息
- 拟议的自筹/借债/其它筹资方式的细分详情
- 地块的现有土地证
- 所有计划与开发的批准文件
- 预期的开工和竣工日期
- 申请人在该项目中的管理职责，并且能够合理解释申请人的相关经验能够履行此项职责

南澳州政府移民局同时要求申请人签署书面承诺书，即承诺在该项目完工后的两个月内，将此房地产面对市场进行销售。

申请人在项目开发结束后能否可保留该房产？

不能。无论相关的房地产市场现状如何，根据南澳州政府的提名要求，申请人必须在项目完工后的两个月内，将此房地产进行对外销售。

申请人如何向南澳州政府移民局更新报告项目的进展？

申请人在签证获签后的首次登陆时，需约见南澳州政府移民局商业移民官员。在接下来的时间内，每六个月向南澳州政府移民局商业移民官员报告房地产开发的进展情况。南澳州政府移民局可能会让您提供项目相关的合同文件等。如果南澳州政府移民局认为此开发项目没有实质性的进展，则保留撤消对该商业计划书支持的权利。如此，申请人需向南澳州政府移民局提交其他商业计划以满足州政府提名的要求。

我们鼓励并建议 132 类别的签证持有人 (以及经营房地产开发项目的 188A 类签证持有人)，从签证批准后一直到澳大利亚内政事务部做出审核决定之前，至少每六个月与南澳州政府商业移民官员见一次面。

每六个月的见面将讨论签证持有人所经营的商业项目的进展情况，以及向南澳州政府移民局提交所要求的文件信息，以便澳大利亚内政事务部进行审核 (或者包含在申请人的永居签证申请当中)。

是否任何开发商或者建筑公司均符合要求？

如果申请人选择合作的房地产开发商或房地产咨询公司在申请人的担保申请递交之前，房地产开发经验不足两年的，则开发房地产的商业计划书将不被南澳州政府移民局所接受。

南澳州政府移民局还建议申请人在雇用建筑商进行任何工程之前，查询他们的声誉和资质。[请在挑选合格的建筑商时查阅此网站。](#)

申请人需要向南澳州政府移民局提供什么资料以证明项目投资的真实性？

在申请人与南澳州政府移民局商业移民官员的定期见面时，他们将被要求提供投资房地产开发的相关资料信息。包括诸如：土地的购买合同、相关咨询服务的使用 (例如，法律、计划、设计、建筑、市场推广)、员工的雇佣、建筑费用以及申请人认为必要的其它相关开支材料。

申请人还必须提供房地产开发的资金来源，详细列明个人资金、借债或者其它资金来源的百分比与金额。

我们强烈建议申请人在投资或开展任何商业活动之前寻求专业的法律与财务建议。

南澳州政府不对申请人所开展的任何投资或业务活动做出任何建议，也不对申请人或任何人因为任何商业决定、活动或者投资而产生的任何与商业移民项目或其它相关的财务损失或费用承担任何责任。

南澳州政府移民局 (IMMIGRATION SOUTH AUSTRALIA)

欲了解更多信息，敬请联络：南澳州政府移民局 电邮：ImmigrationSABusiness@sa.gov.au 电话：+61 8 8303 2420

请注意：本文件所提供的有关澳大利亚与南澳州法律的任何信息都只是一般性信息，并非法律建议。该信息说明只是一个切入点，并非代替法律或专业建议。尽管南澳州政府移民局尽力确保这些信息在发布时是准确的，我们不承担任何错误或疏漏的责任，而且南澳州政府也不对任何人由于使用、援引或者依赖这些信息而产生的任何损失或损害负责。任何应当在必要时寻求法律和/或专业建议的人士，在使用、援引或者依赖这些信息时，需完全自负风险。