

投資移民美國 申請者如何控制風險

投資移民須承擔投資風險 區域中心無法為投資者擔保

中國改革開放之後的第三撥移民潮在近十年中已形成愈發洶湧之勢，其中由富裕階層人士構成的投資移民群體所占的比重逐年增大，而美國正在躍升為最炙手可熱的投資移民目標國家。申請者需要考慮面對哪些投資風險？他們如何才能盡可能地降低這些風險？

【本報記者楊姪姪、王迎報導】在美國投資移民需要通過怎樣的途徑？美國的政策和法律對此有怎樣的規定？申請者需要考慮和面對哪些投資風險？他們如何才能盡可能地降低這些風險？就這一系列的問題，本報記者近日對美國投資移民同業協會 Invest in the USA, 簡稱IUSA 執行總監、康乃爾大學法學院客座教授耶魯羅爾 Stephen Yale-Loehr 進行了專訪。

記者：在您看來，其他國家公民選擇赴美投資移民，主要考慮了哪些因素呢？

耶魯羅爾：美國作為世界上最大的移民國家，擁有高效的市場經濟體制、發達的科技、豐富的教育資源、良好的社會保障制度，一直以來都是全球其他國家和地區成功人士移民的首選之地。

從總體上來說，不管是來自哪個國家或地區的移民投資者，其赴美投資動機主要包括：尋求新的商業機會或把自己的生意擴展到美國市

場；分散個人財富的投資組合；讓自己或者子女獲得更好的教育；享受更清潔的空氣和綠色的環境；享受高保證的食品安全等等。

記者：能不能請您簡要介紹一下美國在投資移民領域都出臺了哪些重要的法案？

耶魯羅爾：最基本的當然是美國投資移民法案，它是國會在1990年獲得通過的。為了應對加拿大、澳大利亞等國家在移民領域的競爭，這一法案在吸引外國投資者到美國投資和創造新的工作就業機會方面擁有相當的彈性。根據該法律，投資移民類別被定為EB-5 (Employment Based Fifth Preference)。

1993年，EB-5 投資移民法規中增設了「區域中心試行方案 Regional Center Pilot Program」，允許符合一定標準的私人或政府機構代理成為區域中心，並將特定區域內的移民投資額由100萬美元降至50萬美元，並要求其投資應直接或間接地為贏利性企業創造10個就業機會。達

到條件者被視為符合此投資移民方案下的合格投資者，他們及家人可獲核發附條件的綠卡。兩年後，投資者符合條件可申請解除條件，換發為永久性的綠卡。這也使得EB-5成為了美國所有移民類別中資格條件限制最少的一條便捷通道。

為了擴大EB-5項目對海外投資者的吸引力，從1996年開始，移民局又陸續放鬆了不少條件，包括投資途徑和聘用工人的計算方式等，使投資者可以透過美國現有的投資基金進行投資，還可以用借款的方式減少個人預備的投資額等。

記者：1993年之後，投資移民方面的法律法規是否做過什麼重大調整呢？

耶魯羅爾：這個法案在五年之後出現了一個大的轉變。1998年，在沒有任何另行通知、也沒有留有任何辯護機會的情況下，美國移民歸化局 (INS) 改變了EB-5的規則，使得新投資者很難獲得移民資格。移民局還採用了新的、更嚴格的規則，並將這些規則重新追溯到適用舊規則的善意投資者。

記者：什麼時候起投資移民的條件被重新放寬的呢？

耶魯羅爾：在2002年國會通過一項法律，以幫助由於移民局的這一政策改變而遭受利益損害的投資移民。美國國土安全部也起草了新的法規，幫助那些被迫適用新的更為嚴格的移民資格條件的老投資者們，重新承認和鞏固他們在EB-5申請中的合法性。2003年，國會通過對整個試行計畫的持續關注和分析，宣佈將這一試行計畫將延長五年。並允許區域中心在EB-5試行方案下，每年將政府撥出的10000個份EB-5綠卡配額裏的3000份，發放給投資者。通過區域中心提交的投資移民申請者只需要顯示間接而非直接創造就業機會。

記者：EB-5專案的投資具有風險嗎？

耶魯羅爾：任何一項投資都是具有一定風險性的，政府的所有項目計畫也不例外。EB-5投資者需要接受良好的引導，並且找到一位稱職的移民律師幫助他們，使他們能夠理智地權衡利弊。

EB-5項目的風險主要體現在：其一，兩年期滿後能否由有條件綠卡轉為永久綠卡；其二，五年後能否收回50萬美元的投資。投資者不能先申請移民簽證而後投資，而是在確實進行了投資之後才能申請簽證

即使移民局很快批准其投資移民的申請，只是一個有條件限制的臨時綠卡。兩年之後，移民局對其投資項目進行考查，合格者方能將臨時綠卡轉為永久綠卡，倘若投資人在這兩年中投資失敗，投資人不僅喪失了大筆資金，而且還可能喪失永久居留權身份。

美國投資移民專案沒有政府的擔保，是屬於企業行為，而投資者在所投資的專案中所佔有的股份比例中可能較低，導致沒有話事權，也不可能參與到項目的經營和運行中去。而且美國移民法規定任何機構和個人不能對EB-5項目的投資做出任何擔保或者承諾。

所以如果客戶申請美國移民專案的話，申請時要慎重選擇投資的項目，盡可能保證有條件的綠卡可以轉為永久綠卡。

另外，需要提醒的一點就是，在美國投資和申請永久居留身份後，該投資者在世界上其他地方的收入也必須在美國納稅。

記者：能不再請您根據您的實際經驗，分析一下投資移民方面的風險控制問題嗎？

耶魯羅爾：我認為，投資移民這一方式，比較適合有投資戰略眼光、對投資專案本身有風險意識的申請者。美國移民法規定，投資移民必須是承擔風險的投資行為，區域

中心不能為投資者擔保。但是在實際操作中，為了滿足客戶求穩的心理，許多區域中心以不同形式提供在若干年後償還本金的保證，甚至還有其他更加創新的方法。投資移民同業協會也在盡力協調業者的操作規範，加強與政府有關部門及之間的溝通，以防範系統性風險的發生。

記者：對正在考慮進行移民投資的中國讀者，您還有其他建議可以給他們嗎？

耶魯羅爾：金融風暴後銀行信貸的緊縮，使美國很多商業開發項目因為得不到貸款而擱淺，也讓外國投資移民者的錢包成為最好的替代資金來源。而中國大陸充裕的民間資金也需要尋求更多的投資標的。所以，投資移民專案本身是能夠起到「雙贏」的效果的。

但是，投資移民也是個比較複雜的過程，投資者選擇投資項目的時候應該慎重，仔細調查區域中心專案，在做決定前盡多瞭解他們的實際情況、經濟前提和潛在風險。美國政府不會為任何一個投資移民項目提供擔保，所以，建議投資者一定要認真閱讀各項目的招募說明，儘量選擇由成功投資專案管理公司發起的專案，選擇得到政府支持或與政府合作開發的專案，選擇投資運營方案已經確認成熟的項目。



【本報綜合報導】劉先生出生在中國，現在是美國公民，他今年用4.8億美元左右買了約8,000套公寓，從一個無名之輩一舉成為美國租住公寓樓的最大買家之一。他最近做

出的一筆交易是，其公司 Standard Portfolios 支付了約1.33億美元現金買下鳳凰城地區以前屬於加州 Bethany Group of Irvine 公司資產的七座公寓樓，並為後者承擔債務。

美國房地產市場 中國資本暗流湧動

中國投資形式不斷增多 大量現金尋找房產投資機會

據劉先生的美國顧問奧斯古德說，劉先生的資金來自其中國專案，他在北京等城市擁有數套公寓及多個商業地產項目。

然而像 Real Capital Analytics 等市場資料分析公司在統計美國房地產的外國投資時，卻並未將劉先生的交易計算在內，因他的公司 Standard Portfolios 註冊地在美國加州。

如按總部設在中國的投資者計，今年中國對美國商業地產投資僅為6,260萬美元，按國別計排全球第

十二位。相比之下，據資料顯示，加拿大是美國房地產今年最大外資來源國，僅8月投資額就達18億美元左右。據奧斯古德說，劉先生去年末創立了 Standard Portfolios 公司，不久就開始大量購買美國住宅樓。劉先生在美國的房產投資曾長期局限於一些生地。奧斯古德說，近十年來，也就是劉先生五十多歲時，他一直在美國安家。他與妻子在洛杉磯郊外有一套房子，他常常往返於北京和洛杉磯之間。

劉先生預計近期的高房屋止贖率會使得更多承租人進入租賃市場，並有助於穩定房產市場，即使是在鳳凰城這樣遭受打擊最嚴重的地區。奧斯古德說，劉先生希望繼續這種購置活動，尤其是在美國西部。奧斯古德說，他想要的是規模。

在鳳凰城交易中，劉先生以相對較少的現金實現了規模化。受聘協助鳳凰城房產購買交易的公寓住宅投資銀行機構 Hendricks & Partners 合夥人佛雷斯特 (Mark Forrester) 說

劉先生付了大約1300萬美元現金，並承擔約1.2億美元左右的債務，這些債務被重組為交易的一部分。負責這樁交易的管理方 Trigild Inc. 的霍夫曼說，劉先生還提供了175萬美元不可退還的押金，這筆資金幫助他贏得了競標。

劉先生通過某些方法獲得了頗為公道的價格。Trigild 說，Standard Portfolios 支付的價格為每套房4.8萬美元，遠遠低於2007年這2,759套房7.8萬美元的單價。

SP LENDING CORP.
COMMERCIAL & RESIDENTIAL LOAN
1045 E. Valley Blvd., Suite A113, San Gabriel, CA 91776

Office: 626-280-4500
Fax: 626-280-4501

Alexander Chung
Mortgage Broker DRE#: 01141698
626-278-8881

專家服務
房屋貸款
公寓貸款
新創業貸款
言出必行

公寓貸款
商業貸款
Approved!
Funded!

★強大的專業團隊為您投資 購屋 出租 管理 一條龍服務 702-299-5488★

SOLD

拉斯維加斯 西南區全新屋 離賭城中心僅 5 Miles

著名建商 精心打造 全新獨立屋 從3房~4房 1350呎-2200呎
各種房型 等您發財 另可租 每月\$1,000-1,500

\$15萬~\$20萬

拉斯維加斯 地產專家

Joan Chung
702-510-8311

☆ 直接銷售銀行回收屋 ☆

- 西南區地大屋1,887呎 地6,450呎 3房2浴..... \$75,900
- 西南區地大屋1,144呎 地7,074呎 3房2浴..... \$57,900
- 西南區地大屋1,168呎 地6,420呎 3房1.5浴..... \$62,000
- 西南區地大屋1,284呎 地6,000呎 3房2浴..... \$74,900
- 中區地大屋由1,000呎起 3房2浴..... \$45,000起

出租

- 西南區3房2浴 1,500呎 地大 可養馬..... \$1,350/月
- 西南區 4房2.5浴 2,443呎 \$1,550/月
- 中區 3房至4房 近大學 有數間挑選..... 由\$1,050起
- 近Summerlin 3房2.5浴 1,259呎..... \$1,200/月

商業出租 近中國城 168市場附近
1,200呎 820呎 2,200呎 3,060呎朝 Jones Blvd
可用Tax Service Law office Chiropractic office
可用足浴 美容院 會計師樓 律師樓 醫療中心或牙科