

【美國海外投資移民專題報導】

# 投資移民快捷通道：EB-5

## 辦理投資移民需把握機遇同時控制風險

【文接A1】開始，為了應對加拿大、澳大利亞等國家在移民領域的競爭，美國制定了較具彈性的投資移民政策，並不斷加以調整修正。

美國國會在1990年立法通過了“投資移民法案”，目的是為吸引外國投資者到美國投資和創造新的工作就業機會，其投資移民類別被定為EB-5（Employment Based Fifth Preference），但是最初的申請人寥寥無幾。

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，如果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。

設立於1993年的試行方案原定於1998年到期，但後來經過多次的到期展延，目前此方案的施行時效已延長至2012年9月30日為止。據悉，美國移民律師公會（AILA）等機構正在進行遊說立法，以期將此實驗性方案改為永久性方案。

美國國會每年發放1萬個投資移民名額，其中3000個專門留給投資移民區域中心。但由於申請程式的繁雜和反移民情緒的影響，這些名額一直有很大剩餘。根據美國國務院的統計，從1992年

到2004年，一共只有6024人拿到了兩年期的臨時綠卡，其中只有653人拿到了永久綠卡。

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。在美國政府的大力扶持下，EB-5類項目以前所未有的速度增長。據美國投資移民同業協會統計，截止到2010年9月底，全美獲得認可的投資移民區域中心數量已從2006年的20多個增加到128個。2010年1月至9月，平均保持了每個月增加10個新項目的增速。

在新一波投資移民到美國的浪潮中，富裕起來的中國投資人顯然已經被放在首要位置，而這一個趨勢才剛剛顯露出來，有望在未來很長一段時間得到持續。在2009年以前，美國EB-5投資移民項目數量極少——在中國推廣的項目只有4、5個。現在，越來越多的美國EB-5投資移民項目開始進入中國市場，且數量仍在持續增長。

根據美國國務院公佈的資料顯示，在2009年財政年度獲批的EB-5類簽證移民總數，從上一財政年度的1443人躍升至4218人，其中1,979人來自中國，遠遠超過以903人位居次席的韓國。而在2007財政年度發出的1,099張投資移民綠卡中，還只有293張是發給中國申請人的，當時位居首位的韓國申請人獲得了500多張綠卡。據專家預計，2010年財政年度獲批的EB-5類簽證移

民總數將大幅增長，而中國申請人在其中所占的比重可能提高至70%左右。

### EB-5投資移民的申請運作

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；讓自己或者子女獲得更好的教育；分散個人財富的投資組合；居住在美國並成為美國公民。自2008年以來，來自中國的投資移民申請案件每年以倍數的速度超速增長，其中，至少超過半數人直接動因都是源自孩子的教育。

根據規定，一旦獲得核發條件式永久居民身份後，投資者的家人（配偶及申請時未滿21歲的未婚子女）可同時享受和其他正式永久居民相同的福利，包括：在美國任何地方居住和工作的自由；不須申請就業許可即可自由地接受工作；自行開立公司；為其他親屬申請綠卡；享受永久居民在就學時的福利，如以居民的學費標準入讀公立大學；擁有永久居民身份的五年後，可申請成為美國公民。申請人需要在美国進行某項投資或高失業率的地方投入至少50萬美元，才能獲得綠卡。也就是說，如果中國投資者希望通過此程序實現其移民目標，須著眼於取得投資成功、在美國創造規定的就業機會，並具備提供各種書面證據的能力。美國EB-5投資移民類別則為準備向美國移民的企業家提供了一條便捷的通道。

按照地理位置劃分的EB-5區域中心一旦審批通過，就可以利用投資移民法為區內的企業或發展項目招商引資。移民局要求在區外投資的移民必須參與自己投資企業的日常管理和運作，而在區內投資者申請移民時的要求相對寬鬆，一切可以交給區域中心管理方法去處理。

美國EB-5類的投資移民方案有兩種具體運作形式：第一種是投資形式，即投資者的投資款項投資到區域中心項目中，直接承擔投資收益和風險；第二種是借貸形式，即投資者的投資款並非是實際投資，而是將投資款借貸給一家有良好信用、有足額或超值抵押擔保品的企業，類似於銀行的放貸業務。

投資者必須證明其資產為合法取得，也就是要求投資者證明其投資資金是通過工資收入、投資、財產出售、繼承、贈與或者其他合法方式取得，甚至貸款得來的資金也是被承認的。如資金來源於公司資產，則不符合規定。

美國EB-5投資移民申請所需資料包括：全家成員的身份證、戶口本影本；結婚證影本；具有大專以上學歷者，提供學歷證書影本；申請人或配偶若有銀行存款或股票，提供銀行存款數額和股票市值數額；申請人或配偶若有房產、地產，請提供房產所有權證、國有土地使用權證影本；申請人或配偶若有私家汽車，提供機動車行駛證影本；申請人如果作為公司管理人員或承包經營者，應提供所在公司的營業執照



影本。

申請人如果是公司股東或個體經營業主，還提供以下資料：（1）公司營業執照影本；（2）公司稅務登記證（國稅、地稅）影本；（3）公司企業法人代碼證影本（個體經營者不須提供）；（4）公司註冊時的驗資報告影本（個體經營者不須提供）；（5）公司章程（個體經營者不須提供）；（6）公司本年度的資產負債表和損益表影本；（7）公司若有納稅（國稅或地稅），提供幾張稅單樣本影本；（8）公司若有其他證書（如進出口企業資格證書、建築企業資質證書、生產企業產品品質證書等），提供影本。

### EB-5投資移民的風險控制

美國移民法規定，投資移民必須是承擔風險的投資行為，EB-5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。美國投資移民同業協會的專家表示，該機構正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。

美國移民局近來對投資移民審核速度加快，提出申請快的話4-6個月後即可獲得臨時綠卡。職業移民、親屬移民的排期都很長，甚至長達十年，因此許多人把目光轉向區域中心投資拿綠卡，但關鍵在於投資項目與程序是否符合要求，並經得起檢驗，兩年後能否取得永久綠卡。

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核查，合格者方能將臨時綠卡轉為永久綠卡，倘若投資者在這兩年中投資失敗，不僅喪失了大筆資金，而且還可能喪失永久居留權身份。

【下期待續】

為了擴大EB-5項目對海外投資者的吸引力，從1996年開始，美國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。

**John 梁**  
626-674-7985  
Broker, 銀拍認證  
DRE#0132924  
John@thesrecorp.com

**SRE Sunny Real Estate**  
www.thesrecorp.com

房價低於貸款又供不起房貸  
別擔心氣餒 讓我們幫你解決  
~請與我們連絡~

你有商場或是土地  
需要主流連鎖企業承租  
或 Built to Suit?  
我們擁有連鎖企業內地產部  
Contact 與承租及開發標準資料  
來協助您開發  
適合連鎖企業的商場

**Steven 梁**  
626-789-0322  
Broker, GRI CHS 短買專家  
DRE#01860916  
Steven@thesrecorp.com

**Lisa 高**  
Broker DRE Lic.#01473730  
626-487-4623  
lisayuntao@gmail.com

Global Premium Realty 優盛地產

本公司有  
大量投資客戶  
誠征賣主  
提供免費市場諮詢  
估價  
服務周到  
多種途徑  
以最快速度幫您賣屋

**Vivian 朱**  
Broker DRE Lic.#01331943  
626-224-1278  
Vivian@globalpremiumre.com

**羅蘭崗旺舖出租**  
\$1.50/SF起 現有優惠  
Colima 大道上 適合學院 診所 各種專業 350~4,000呎  
19119 Colima Rd, Rowland Heights

**柔似密**  
\$540,000  
5房2浴 前後屋 阿市學區 室內1693呎 地大3000呎 現有收租  
8814 Fern Ave, Rosemead

**近工業市**  
\$220,000 短買屋的價錢 普通屋的交易速度  
2房1浴 獨立屋 近工業市 現有收租 室內916呎 地大3624呎  
130 S.5th Ave, La Puente

**Orange 縣 Tustin 美麗康斗**  
\$379,000  
3房2浴 環境優美 近海 有後院  
即可入住 自住/投資均可

**Long Beach 面海高級康斗**  
\$659,000  
3房3浴 2350呎 出門海灘 無敵海景  
豪華裝修 屋主急售

**El Monte 急售康斗**  
賣主降價急售 \$300,000  
05年建 4房2.5浴 1640呎  
交通方便 溫馨舒適

**Downey 26 單位**  
\$4,000,000  
7.5 CAP, 年收約36萬 建築面積18,820呎 地大24,394呎  
8U-2/1, 2U-2/2, 11U-1/1 近醫院和購物中心

**Torrance 64 單位**  
\$9,000,000  
7.5 CAP, 年收約90萬 建築面積 40,170呎 地大63,162呎  
32U- 2/2, 32U-2/1 近海邊, 汽車研發中心

**杭廷頓海灘 6單位**  
\$1,700,000  
7742, 7752 Ronald Dr, Huntington Beach \$1,700,000  
5 CAP, 年收約\$84,000 建築面積4,400呎 地大27,000呎  
4U-1/1, 2U-2/1 停車位多有加建潛力 近海邊環境優佳

**S. Pasadena 公寓**  
\$1,339,000  
4單位公寓 旺區 好租  
每單位2房1浴

**Alhambra 獨立屋**  
\$558,000  
3房2浴  
1567呎 地7500呎

**Arcadia 獨立屋**  
\$789,000  
4房3浴 2511呎 地5475呎  
坐北朝南 漂亮正氣

**阿市 39 單位**  
絕佳3連棟公寓\$8,800,000  
6 CAP, 年收約56萬, 建築面積26,000呎 地大4萬呎  
20U-1/2, 19U-2/1 近學校 公園 華人超市

**SRE Sunny Real Estate**  
www.thesrecorp.com

Tel: 866-SRE(773)-1881  
Fax: (626) 593-2258  
info@thesrecorp.com  
19119 Colima Rd, Suite 108A  
Rowland Heights, CA 91748

**倉儲出租**

工業市中小型倉儲  
1200呎 2200呎 3600呎  
6000呎 8000呎

工業市大型倉儲  
12,000呎 14,000呎 150,000呎

**核桃市**  
1600呎

**Monterey Park 山景屋**  
\$698,000  
4房3浴 2909呎 地22080呎  
美麗山景 泳池花園 新裝修 近市中心

**San Marino 獨立屋**  
\$1,230,000  
3房2浴 2192呎 地1072呎  
最好學區 美麗溫馨

**S. Pasadena 獨立屋**  
\$748,000  
09年建 3房2浴+辦公室 近110 Fwy  
1739呎 明亮寬敞 交通方便