

南澳的商业移民 房地产开发途径



南澳州可以为有意在南澳从事房地产开发的成功商业人士提供商业移民申请所需的州政府提名。

南澳洲所需要的是什么

南澳州为那些愿意将房地产开发做为生意从而满足 188a(临居)或 132(永居)签证的商业移民申请提供州政府提名。

此项提名旨在为鼓励潜在投资者投资于我州最大的私有化产业，即房地产企业，增加住房供应的选择性，为商业地产和旅游基础建设的发展和改善提供支持。

我们只为那些有对房地产开发和投资有真实投资意愿，并有持续投资意愿的商业移民申请提供州政府提名。同时，所投资的房地产项目对外销售。

您如果对此担保途径有兴趣，敬请联系

商业移民项目经理菲力浦 (Phillip Grifoni)

或

商业移民投资项目经理瑞安 (Ryan Beers)

+61 8 8303 2420.

商业创新和投资签证(188A 类别)和商业英才签证(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移民事务处提交商业计划书。

已经向南澳州移民事务处提交了非房地产开发商业计划书的并已获得州政府提名的申请人，如果签证在 2017 年 8 月 1 日前未能获得澳大利亚移民和边境保护局 (DIBP) 的批准的，如希望从事房地产开发，可发电邮至 bmu.sa@sa.gov.au 向南澳州移民事务处递交重新递交商业计划书。

房地产开发商业计划书需满足一下要求。

55 岁以下 (188A 和 132 类别)

您承诺向南澳房地产市场投资 150 万澳元，所开发的房地产项目最终不是用于租赁、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)

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

除了要满足南澳移民局提名 [132](#) 和 [188A](#) 的要求外，申请人还必须满足 DIBP 相关的签证申请要求，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。

常见的问题

提交商业计划书时需要提供什么相关的信息？

申请人应当向南澳州移民事务处提供充分的信息，因为房地产项目每个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不同。以下是商业计划书需要包含的信息：

- 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
- 所有计划和开发的批准文件
- 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的职责

南澳州移民事务处同时要求申请人[签署书面承诺书](#)，即承诺在该项目完工后的两个月内，将此房地产对外进行销售。

申请人在项目开发结束后能否保留该房产？

不能。无论相关的房地产市场的现状如何，根据该州政府提名的要求，该申请人需在项目完工后的两个月内，将此房地产对外进行销售。

申请人如何向南澳州移民事务处更新报告项目的进展？

申请人在签证获签后的首次登陆时，需约见南澳州移民事务处商业移民代表。在接下来的时间内，每六个月向南澳州移民事务处代表报告房地产开发的进展情况。南澳州移民事务处可能会让您提供项目相关的合同文件等。如果南澳州移民事务处认为此开发项目没有实质性的进展，则保留撤销对该商业计划书支持的权利。这样，申请人需向南澳州移民事务处提交其他的商业计划书以满足州政府提名的要求。

我们鼓励并且期待 132 类别的签证持有人 (以及开发房地产的 188A 类别的签证持有人)，从签证批准后一直到 DIBP 做出审核决定之前，至少每六个月与商业移民处代表见一次面。

每六个月的见面将讨论该项目的进展情况以及向南澳州商业移民处提交所要求的文件信息，以便 DIBP 进行审核 (或者包含在申请人的永居签证申请当中)。

我能否挑选任何开发商或者建筑公司？

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的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移民事务处接受。

南澳州移民事务处还建议申请人在雇用建筑商进行任何工程之前，查看他们的声誉和资质。[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移民事务处提供什么资料以证明项目的投资的真实性？

在申请人与南澳州移民事务处商业移民代表的定期每六个月的见面时，他们将被要求提供投资房地产开发的相关资料信息。这包括诸如：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的其它相关开支。

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和金额。

我们强烈建议申请人在投资或开展任何商业活动之前获得专业的法律和财务建议。

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。

最近更新：2017年8月

南澳州移民事务处 (IMMIGRATION SOUTH AUSTRALIA)

如需更多信息，请联系我们：

南澳移民事务处，电邮 bmu.sa@sa.gov.au，电话：+61 8 8303 2420

请注意：所提供的有关澳大利亚和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，并非代替法律的或专业的建议。尽管南澳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。任何应当在必要时自己寻求法律和/或者专业建议的人士，在使用、援引或者依赖这些信息时，都要完全自负风险。

