



在澳大利亚的外国投资

MHL Legal & Notary 中靈律師事務所

更新于2025年4月8日

中国投资者面临的常见问题

- ❖ 对投资项目及合作伙伴的尽职调查
- ❖ 对当地商业文化和法律法规的了解
- ❖ 与专业咨询团队的沟通
- ❖ 投资架构的设立和员工管理
- ❖ 法律责任和税务风险的控制



常见的投资架构

- ❖ 具备澳大利亚公司注册编号 **ACN**的澳大利亚责任有限公司
- ❖ 具备澳大利亚外企登记号 **ARBN**的在澳大利亚公司管理局注册的外国公司
- ❖ 信托 (比如单位信托, 全权信托和混合信托等)
- ❖ 合伙、合资合营等



外国投资的审核



- ❖ 外国投资的审核程序由澳大利亚外国投资审核局 (FIRB) 执行。



根据 FIRB 2024年2月8日发布的季度报告，2022-23年度获准的外国投资总值为 1794 亿澳元。中国仍是澳大利亚最大的外来投资国之一，获准投资项目总值高达129 亿澳元。



- ❖ 大部分小型工商业收购可以免除申报FIRB。大型收购如不影响国家利益会获得批准。



外国人的定义

澳大利亚外国收购法对外国人的定义是：

- ❖ 不在澳大利亚常住的个人
- ❖ 被某一个外国公司或个人持有 20% 或以上股份的 澳大利亚公司
- ❖ 被某两个或两个以上外国公司或个人持有总计 40% 或以上股份的 澳大利亚公司
- ❖ 被某一个外国公司或个人持有 20% 或以上股份，或某两个或两个以上外国公司或个人持有总计 40% 或以上股份的信托

必须申报 FIRB 的外来投资计划

- ❖ 所有非居住用途的空地
- ❖ 所有居住用途的房地产（豁免除外）
- ❖ 所有外国政府或机构的直接投资
- ❖ 所有超过价值**3.39亿**澳币的生意投资（*协定缔约国投资上限为**14.64亿**澳币）



商业空地

- ❖ 商业空地为没有永久建筑物供人类、商品、或牲畜合法占用的空地
- ❖ 海外人士购置商业空地，无论价值均需申请海外投资许可
- ❖ 海外投资许可通常附带条件，如申请者需要在取得许可的5年内在地上开始持续的建筑工程

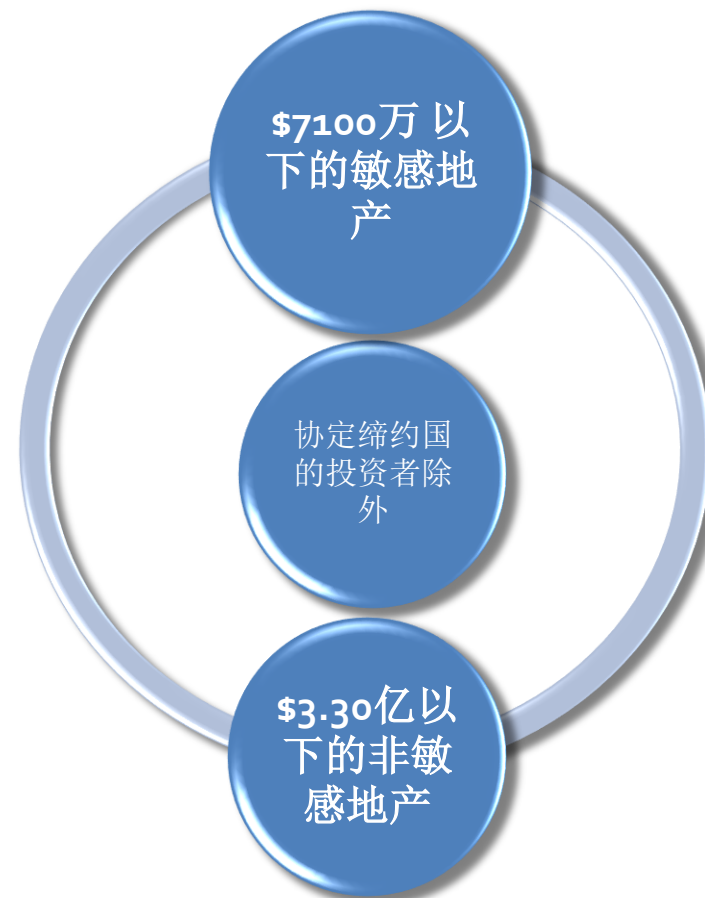
已开发的商业房地产

投资已开发的商业房地产，如价值超出右图所示申报金额，需要申请海外投资许可、或 FIRB 豁免证书 (申请费用 \$4,300 - \$1,171,600)

敏感商业地产包括：

- ❖ 出租给澳大利亚政府机构的商业物业
- ❖ 用于下列目的的物业：储存大型数据、培训国防人员、生产国防设备、开发国防或通讯系统、开采或处理核材料
- ❖ 用于处理生化或受管制材料、或操纵航空、矿产、通讯、或特定基础设施

中澳自由贸易协定生效之后，协定缔约国，包括中国，无需申报的商业投资上限为 \$14.64 亿 澳币



豁免的民用房地产投资

- ❖ 买方是澳洲公民、或新西兰公民、或澳洲永久居民
- ❖ 外国人与有澳洲公民身份的配偶，以联权共有方式购房（如分权共有则无豁免）
- ❖ 外国人向事先已获得FIRB批准可向海外人士出售房产的开发商购房
- ❖ 购买特定综合旅游区内之民用房地产
- ❖ 向澳大利亚联邦政府、州政府、地区政府或当地政府购买房地产
- ❖ 通过法律执行获取房产，例如遗产分配、夫妻财产分割 判决



FIRB 更新 – 2025 年 4 月 1 日起生效

- 自 2025 年 4 月 1 日起，除非有例外情况，否则外国居民（包括临时居民和外资公司）将被禁止在澳大利亚购买现有住宅，直至 2027 年 3 月 31 日。
- 例外情况包括大幅增加住房供应或支持住房供应的投资
- 将进行审查以评估是否应将禁令延长至 2027 年 3 月 31 日之后。
- 外国对新房产或开发用地的投资不会受到禁令的影响。

豁免的生意投资

- ❖ 一般来说，不超过价值**3.39**亿澳币的生意投资，无论是现有生意还是新创生意，无须申报 **FIRB**（协定缔约国豁免生意投资上限为**14.64**亿澳币）
- ❖ 有些项目的投资即使低于上述金额，还需申报，比如外国政府或机构的投资，敏感生意的投资（包括媒体行业、电讯业、交通业、有关国防及军事的工业、开采及处理核材料的工业等）

FIRB 收费 – 民用房地产(已建住宅)

海外投资民用房产的价值	申请费用
\$75,000- \$1,000,000	\$44,100
\$1,000,0001 - \$2,000,000	\$88,500
\$2,000,001 - \$3,000,000	\$177,000
\$3,000,001 - \$4,000,000	\$265,500

- ❖ 这些费用适用于收购已建有住宅的住宅用地。如果土地上有多个已建住宅，则适用更高的费用。
- ❖ 对于价值在 75,000 至 1,000,000 澳元之间的住宅物业的 FIRB 批准，适用 44,100 澳元的费用。对于价值更高的住宅物业，适用更高的费用，如上所示。

FIRB 收费 – 民用房地产（非已建住宅）

Price of Residential Property	Fees Payable
\$75,000 - \$1,000,000	\$14,700
\$1,000,0001 - \$2,000,000	\$29,500
\$2,000,001 - \$3,000,000	\$59,000
\$3,000,001 - \$4,000,000	\$88,500

- ❖ 这些费用适用于 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间收购新建或近新建住宅或空置住宅用地
- ❖ 对于价值在 75,000 澳元至 1,000,000 澳元之间的住宅物业，FIRB 批准的费用为 14,700 澳元。对于价值更高的住宅物业，适用更高的费用，如上所示。

FIRB 费用 – 商业地产/生意

海外投资类别	费用
价值在5千万或5千万以下的商业物业	\$14,700
价值5千万到一个亿之间的商业物业	\$29,500
澳大利亚的生意资产、或澳大利亚的农业生意 (价值200万澳币或以下)	\$14,700
开发商向海外投资者发售全新楼盘的预先批准	\$60,600申请费 加上按海外投资者购房数目及支付金额而定6个月的额外费用

FIRB Fee – Waiver/Refund

- ❖ 如果出现以下情况，费用一般不会免除或退还：
 - ❖ 您的申请未获批准；
 - ❖ 您改变了购买房产的想法；
 - ❖ 您未能成功购买房产；
 - ❖ 您撤回申请；或
 - ❖ 您获得批准购买特定价值的房产，但您以较低的价格获得了该房产（申请费差额将不予退还）。
- ❖ 务必让您的购买合同符合 FIRB 批准，因为费用一般不会退还。

房屋空置税

- ❖ 自2017年5月9日起，海外业主购置的房产如在一年中超过6个月(183天)以上无人居住或并未出租，需缴纳房屋空置税。如果您未能及时提交年度空置费申报表，则可能需要支付年度空置费。
- ❖ 在澳洲东部时间2017年5月9日晚19:30以后提交海外投资许可申请（FIRB Application）的海外业主，及从在上述时间后申请新房豁免许可证（New Dwelling Exemption Certificate）的开发商购房的海外业主都需要交纳房屋空置税。
- ❖ 海外业主需要在房屋交割日起12个月的后30天内向澳洲税务局提交空置税申报。

如何避免交纳房屋空置税？

- ❖ 从房屋交割的日期开始计算的12个月作为一个空置年，在每个空置年中最少有6个月（即超过183天），满足以下3个条件中的任何1条，将有机会避免缴纳房屋空置税：
 - ❖ 业主本人或者任何亲戚居住使用房屋
 - ❖ 有租客实际居住（每个租期不得少于30天）
 - ❖ 房屋真实广告招租（广告租期不得少于30天）

房屋空置税金额

- ❖ 房屋空置税金额与海外投资许可申请费（FIRB Application fee）金额相同
- ❖ 对于从 2024 年 4 月 9 日开始的空缺年份，费用将是您的外国投资申请费的两倍。
- ❖ 请点击以下链接获取更多信息：
<https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/investments-and-assets/foreign-investment-in-australia/vacancy-fee-return-for-foreign-owners>

海外买家额外置业税

- ❖ 无澳洲身份（永居签证、澳洲公民）购置澳洲房地产的海外人士，需在支付印花税时缴纳一笔额外的海外置业税
- ❖ 2018年7月1日后，昆士兰省政府征收的海外买家额外置业税率为房产总价的8%
- ❖ 无论住宅物业是用于投资还是非投资目的，AFAD 均适用。
- ❖ 如果有多个购买者，AFAD 仅适用于外国购买者，并根据他们获得的权益部分计算。

外国所有权登记

- 从 2021 年 1 月 1 日起，外国人所有者必须在 30 天内通知“澳大利亚资产外国所有权登记册”，如果所有者
 - ❖ 获得或不再持有澳大利亚土地、勘探权或澳大利亚水权的权益
 - ❖ 采取应通报的行动、应通报的安全行动或重大行动
 - ❖ 不再是外国人
 - ❖ 拥有的权益比先前披露的变化了 5 个百分点或更多

联系我们

- 此演示的目的只是向您提供关于澳洲外国投资审核要求的大致信息，但其内容不构成任何法律建议。
- 如果您对澳洲外国投资审核要求有进一步的问题，请随时通过电话 +61 07 3211 4988 或发邮件到 admin@mhllegal.com.au 联系我们。