



六、美国塞班直投-investment

塞班EB-5直接投资项目（美国传统EB5项目）

美国塞班岛比起美国本土依然落后相当一段时间，但是这样的差别恰恰为广大投资者创造了大量投资商机，无论在基础设施，政府公共项目以及民用建筑，个体企业，私人创业，房地产开发，宾馆旅游投资等方面都是布满商机，美国EB5直接投资项目，批准时间短，雇佣简单，投资人少（个人都可以），资金周转快，办理程序轻松，就业模式清楚，绿卡获批机会大，批准可能性高，通过我美中房地产公司申请直接投资的，目前成功机率达到百分之百。

事实上，EB-5直投项目与区域中心项目各有优势，而针对不同类型投资者，两种投资形式也各有优劣。本文将对EB-5直投项目与区域中心项目进行详细对比，为投资者提供适合自身的选择依据。

EB-5直投项目基本要求：

项目要求：

直接投资EB-5要求项目为建立一个新的商业企业；或购买一个现有的企业，加以改造或重组以成为一个新的商业企业。

资金来源：

投资必须用真实资金，包括现金，机器设备，存货，及其它财产。如果是用银行贷款投资，必须是用投资人本人的私人财产作抵押而得到的贷款。资金不须由申请人本身累积取得，赠与、继承等方式获得资金同样被认可，但所有资金必须取自合法正当途径。

申请人资格：

投资人必须年满21岁，身体健康，无犯罪记录，同时必须拥有50万及以上美金的资产证明。投资人须已经或正积极投入规定的投资金额。其中，投资人、其配偶和未满21岁之未婚子女均可以同时申请移民。

永久绿卡发放考核周期：在投资人获得I-526申请通过获得临时绿卡2年后，移民局会对投资人的投资项目效果进行审核，对于审核通过的项目，移民局会对递交申请的投资者发放永久绿卡。

最低投资额：对于高失业率地区或者农村地区（1.失业率是美国平均失业率的1.5倍以上
2.农业地区，人口在2万以下的地区），不论直投或区域中心项目，最低投资额均为50万美元。如果直投项目或区域中心不处于目标就业区（高失业率区域TEA），其最低投资额为100万美元。

同时，直投项目与区域中心项目也有如下区别。

直投项目与区域中心项目对比

区域中心批准需要递交区域中心申请并要得到移民局批准可计算间接就业，50万美元投资于经济不发达地区的项目需要TEA审批100万美元投资不需要TEA审批，地点可选择在经济发达地区，加大生意成功率。

区域项目：大多区域中心项目开发方以贷款的形式向投资人获取投资资金，投资人对所投资企业没有经营和管理权。通常区域中心项目的投资是以有限合伙的方式呈现，每个EB5投资人的投资仅占总投资额很小的比例。

直投项目：是投资者通过认购股权的形式进行投资，同时拥有投资项目的所有权及经营权，投资人可对项目有个性化的项目执行，在提高项目成功率的同时提高收益率。不需要就业报告和模型。需要在商业计划中列出实际直接雇佣计划。只计算项目产生的直接就业，要求项目必须属劳动密集型行业。

50万美元直投项目也需要TEA审批办理；4-6个月 I-526审批由于仅依赖直接就业证明，移民局不纠结就业算法，使得审理程序简单，因而速度非常快。

审批过程中，不需要与移民局纠结于就业模型的不确定性，只需以工资单证明实际就业人数，不存在争议，审批简单直接。

EB-5直投项目的办理周期

直接投资项目周期：

等待I-526获批：3个月（第3个月）等待使馆或领事馆面试，获批2年有效绿卡：6个月（第9个月）申请I-829，获批永久绿卡：24个月（第33个月）

EB-5直投项目的特点：

战略起点高：真正投资100万美元（或在TEA项目投资50万美元），在投资获利的同时获得美国绿卡（而不是为获得美国绿卡而对于投资风险、投资回报做出妥协）。

投资风险低：直接拥有美国土地产权，美国房产产权，美国公司股权，直接行使公司运营决策权。

政策风险低：因投资而必然产生足够直接就业岗位（不是就业机会），移民局无主观判断权。移民速度快：3个月获批I-526（而非区域中心项目的14-18个月）。

永久绿卡稳：无需担心商业计划，无需担心就业机会，稳获永久绿卡。退出机制活：所参与项目为任何一个美国人都愿意投资的项目，流动性非常强。

以上为对EB-5直投项目及区域中心项目的对比。

综合以上所述：

1. 投资直接用于创造就业，
2. 创造直接（真实）就业岗位，
3. 直投是永久法案没有改革或过期问题。
4. 直投应该与区域中心的EB-5名额分开使用，如果实行则直投有充分名额无需排期！

直投B-5有三种商业模式。

1. 自投：自己在美国开公司做项目；
2. 合投：两个或多个投资人联合起来在美国开办一个企业做项目；
3. 直投资项目：

直投资项目是依照EB-5正式法案，为采纳EB-5模式获得美国绿卡而专门设计和创建可接纳多个投资人的项目。

主权投资商业模式、
投资人对所投资项目

直投的劣势：

1. 直投资项目不可以转投资（不可以借贷或任何其他模式转投资到其他企业去创造就业），不可计算间接就业；
2. 直投资项目必须创造真实的就业岗位，这就要求直投资项目需要建立劳动密集型的实体产业来完成EB-5的创造就业要求，直投资项目通常是实体经营业务，经营管理工作难度较高而且工作繁重；
3. 直投项目的实体经营模式必然存在经营亏损的风险；
4. 直投模式中的自投、合投模式都需要投资人自己亲身执行创办管理，和经营美国新企业的工作，很多申请人是没有这方面的经验或因为还没来到美国是根本难以实施的；
5. 如果直投资项目设计和经营管理不善，如项目经营亏损严重，直投模式办理EB-5移民可能需要补充资金才能完成创造就业而使829获批。

怎样考察评估和选择直投资项目？

因为直投需要建立实体经营才能创造真实就业，而且好的直投资项目是设置为主权投资模式的（股权），所以一般而言，直投资项目无法像区域中心项目那样大张旗鼓的宣传，这就造成直投项目的社会认知度较低，操作项目的项目方可图利益比较小，项目实际实施并经营管理的操作也比较复杂，直投资项目方不仅需要设计好项目，还要实际创建项目并成功地实施经营和管理，考察选择直投资项目应该从如下几个方面考虑：

1. 是否主权投资模式：因为直投资项目创造真实就业可以确保829获批，社会上出现了一些非主权投资模式的，甚至于还有人做出借贷型的所谓直投资项目，请投资人认清主权投资与非主权投资两种方案的利弊。
2. 是否符合法案要求：因为操作区域中心项目利益巨大，从而造成专心研究和建立直投项目的专业人士不多，甚至于很多所谓的大牌EB-5律师也没有接触过直投资项目，真会做，又能做好直投项目的并不多，投资人选择的时候应该深入交流项目设计是否符合EB-5原始法案的各项要求；
3. 考察项目经营情况：因为直投资项目要创造真实就业，项目以何种模式建立，何种行业，是否稳定？经营管理体系怎样？经营损益如何等等这些项目具体内容都是申请人需要仔细了解和深入考察评估的项目，建议直投资项目申请人本着顺利拿到829获批为最大利益，兼顾项目可否盈利分红为次要利益考察直投资项目；
4. 项目成败案例分析：建议申请人在注重考察项目是否已经有526获批，829获批等成功获批案例的同时，对比分析其他直投项目的成败经验，专业、理智地评估选择项目。
5. 指标：直投EB-5签证应该每年有除去给区域中心划拨的3000个以外，至少有7000个名额，直投EB-5移民签证的代码是C5和T5跟区域中心签证名额（I5和R5）是分开的。