



在新西兰经商。

奥克兰 (AUCKLAND)

PwC Tower
188 Quay Street, PO Box 1433
Auckland 1140, New Zealand
DX CP24024
电话: 64 9 358 2555
传真: 64 9 358 2055

威灵顿 (WELLINGTON)

State Insurance Tower
1 Willis Street, PO Box 2694
Wellington 6140, New Zealand
DX SP20201
电话: 64 4 499 4242
传真: 64 4 499 4141

基督城 (CHRISTCHURCH)

83 Victoria Street
PO Box 322
Christchurch 8140, New Zealand
DX Wx11135
电话: 64 3 379 1747
传真: 64 3 379 5659

www.buddlefindlay.com

目录

百德·芬德利律师事务所概况	1
新西兰概况	3
在新西兰投资	5
创业	9
物权法与土地法	13
来到新西兰	17

A photograph of a modern office interior. The scene is dominated by a curved staircase with a glass railing on the right side. The floor is highly reflective, showing the surrounding environment. In the background, there is a reception area with a white desk and glass partitions. The walls are made of light-colored, textured panels. The lighting is bright and even, creating a clean and professional atmosphere.

百德·芬德利律师事务所提供这份新西兰经商指南，为海外投资者简要介绍在新西兰投资时经常遇到的法律及商务问题。

我们已谨慎地检阅指南出版时所提供信息的准确性。可即便如此，该指南提供的信息也只能作为商业决策的参考之用，不可替代法律意见。因为诸如具体环境、商业条件、政府政策、法律解释等情况，随时都可能发生改变。

您如果想对该指南所涉及各类话题获得相关建议或者更多资讯，可以联系我们，或发送电子邮件至 bffmail@buddlefindlay.com。我们乐于为您提供服务！

百德·芬德利律师事务所概况

简介

百德·芬德利律师事务所是新西兰商法、公法事务业界翘楚，在奥克兰、威灵顿、基督城均设有办公室，联系人、业务经验遍布全球。

百德·芬德利律师事务所员工及合作伙伴全情投入，致力于为客户提供专业法律咨询意见，打造战略性商务方针。在与客户及客户顾问建立有效合作关系方面，百德·芬德利可谓有口皆碑。以解决方案为焦点，为客户提供高性价比服务，以及用户友好型法律顾问—这些都是我们引以为傲的特点。

我们在与客户建立合作关系方面有着丰富的经验，为新西兰法律服务市场带来了专业、务实精神。

关于我们

- 1895年始创
- 覆盖新西兰全国及跟世界各国客户有密切合作关系
- 44位合作伙伴及230名尽心尽责的员工
- 各类法律服务应有尽有。

我们的客户

百德·芬德利客户类型众多，包括：新西兰本土和各类跨国公司、私募股权投资、风险投资基金、银行、金融机构、国营企业、政府部门、地方政府、法定组织等。百德·芬德利与世界各国顶级大公司有密切合作关系，客户遍布澳大利亚、英国、美国、亚洲等地。我们的律师大都在其他地区、国家有处理法律事务的相关经验。

服务项目

百德·芬德利提供各类服务，包括：

- | | | |
|------------|-----------|------------|
| • 公司及商务法 | • 地产及建筑法 | • 诉讼与纠纷调解 |
| • 银行业务及金融法 | • 劳动及雇佣法 | • 破产及清算法 |
| • 公法及行政法 | • 税务法 | • 环境及资源管理法 |
| • 竞争法及产业规制 | • 信息通讯技术法 | • 知识产权法 |
| • 健康法 | • 基础建设法 | • 毛利法 |

国际业务

百德·芬德利与许多海外律师事务所保持着十分密切的合作关系。

作为新西兰一流律师事务所，百德·芬德利不仅能够妥善处理新西兰国内法律事务，还与许多海外公司建立了强大的业务联系，为客户提供有效解决方案。这些公司所在国家包括：中国、香港、韩国、日本、澳大利亚、加拿大、美国、英国，及世界其他国家和地区。

从我们广泛的业务关系可以看出，我们不受制于任何一家公司或者任何一间法律事务所，因而可以客观考虑专业技能和所需费用，向客户推荐最适合的顾问。

百德·芬德利近来与越来越多的亚洲客户合作，在新西兰寻求投资机会的中国投资者正在逐渐增多，其中既包括私人投资者及大型投资机构。

我们了解一些亚洲客户的偏好与要求，可以为客户提供中文普通话、广东话、韩语服务。



作为新西兰最大的律师事务所，百德·芬德利为客户提供专业的法律建议，涉及各行各业的企业部门、商业部门的公众用户、私人客户。曾经有位客户评价说：“他们的律师非常优秀。他们的工作态度灵活而负责，能够充分理解我们的生意，及了解我们的需求。”另一位客户评价说：“自从一位本地客户向我极力推荐这家律师事务所后，我就一直与他们保持着非常良好业务往来。”

——摘自《亚洲法律》(Asialaw Profiles)

新西兰概况

政治制度

新西兰是一个独立国家，也是英联邦一员，有民主选举的单院制独立议会，即众议院。众议院有约121名议员，其中64人代表依据地理情况大体划分的选区选民；7人代表毛利选区；50人为政党名单成员。大选每三年进行一次。

中央政府掌控警察、教育、健康、消防、社会福利服务。二级行政区划包括地区议会、市议会，掌管诸如垃圾回收、供水的地方小区服务。

经济

新西兰是开放经济体，也是经济合作与发展组织（OECD）成员国中最不受监管的国家之一。过去二十多年来，新西兰不断放宽经济管制，促进市场充分竞争、降低监管负担。新西兰拥有全面及规范化的投资经营管制，主要为保护消费者和投资者利益。但总体来说，新西兰的监管手段还是比较轻的。

农业、林业、园艺、矿业、能源、渔业等行业，在新西兰经济活动中扮演着至关重要的角色。除此以外，新西兰还有一系列强大的制造业、服务业与上述行业相辅相成。

新西兰经济以私有企业制度为基础。总体来说，新西兰政府的商业活动限制于某些对“社会公益”有帮助的事项上。新西兰政府已经出售多个行业的利益，近期资产出售包括能源资产出售、机场资产出售。

总体来说，新西兰对海外投资持欢迎态度，各级政府热衷商业推广、经济发展、就业增长。以国际标准来看，新西兰对海外投资的监管是自由主义的。新西兰只对几个至关重要利益的投资事项限制海外投资。

法律制度

新西兰的法律制度脱胎于英国模式，英国及新西兰的案例法（即普通法）在新西兰占有重要地位，而新西兰多数法律都被编入议会法案（Acts of Parliament）。

新西兰法院制度采用分级结构，分别为：地方法院、高级法院、上诉法院、最高法院。此外，还有成文法授权设立的特别法庭，如：雇佣关系局、人权审查法庭、环境法院、商业委员会等。这些机构的判决服从于高等法院的监督管辖权。

公众受新西兰《权利法案》保护，而政府行动受《权利法案》约束。权利法案司和个人在某些情况下禁止私人公司的歧视行为。公众可根据《官方信息法案》相关规定，获取政府机关掌控的某些信息。



Auckland

在新西兰投资

海外投资管制

《2005年海外投资法案》(Overseas Investment Act 2005):

- 对海外人士以及合作伙伴在投资‘大型商业资产’或‘敏感土地’的投资上设置了相关的同意书条件
- 在通过特定条件限制海外投资的同时，允许海外投资监管局对该些条件的执行进行监管

需要获得认可的投资：大型商业资产和敏感土地

大型商业资产

当涉及投资新西兰的大型商业资产时，海外人士（及合作伙伴）必须获得监管局的同意。下列投资情况需要获得同意书：

- 收购一家公司25%或以上的所有权或控股权，而该所有权或控股权的售值或该公司（及其25%或以上子公司）的资产超过1亿纽币
- 在海外人士已经持有个体25%或以上的所有权或控股权的情况下，再由海外人士增持对个体（例如公司）的所有权或控股权。而该所有权或控股权的售值，或该公司（及其25%或以上子公司）的资产总值超过1亿纽币
- 在新西兰创业，且任何一年内，该业务在新西兰营业了超过90天；同时创业花费的总支出将超过1亿纽币
- 收购用于在新西兰经商的资产（包括企业商誉和其它无形资产），并且该资产的售值超过1亿新西兰元（无论是一笔交易，或者一系列相关交易）。

相对而言，对澳洲投资者的限制比较宽松。

敏感土地

海外人士（及合作伙伴）在投资新西兰敏感土地时必须获取监管同意书，该同意书范围涵盖了敏感土地相关的永久产权，或与敏感土地相关的超过三年或更多的租赁产权。投资者可以通过直接的方法来获取敏感土地的相关产权，例如通过买卖转让合同来购买；也可通过间接的方式，例如购买25%（或以上）的拥有敏感土地的公司产权。

符合下列条件的土地被视为“敏感土地”：

- 超过5公顷的非城镇土地，非城镇土地包括：
 - 农业用地，意指仅用于农业，园林业，农牧先关事业，或用来养殖蜜蜂，家禽或家畜的土地
 - 任何其他相关土地，但不包括任何在城镇范围内，并且被用于商业、工业或住宅目的的土地
- 新西兰周围某些小岛上的土地；
- 前滩或海床；
- 大于0.4公顷，并且是：
 - 湖床的一部分
 - 历史性土地
 - 留作保护性用途的土地
 - 受遗产决议制约的土地
 - 用作自然保护区的土地。

敏感土地也包括与特定土地相连的，并且超过规定尺寸的土地（例如前滩、湖床的一部分、河床的一部分、保护或地方公园、保留地、含有历史地方的土地，或受遗产决议制约的土地）。

何为“海外人士”？

“海外人士”的定义是：

- 既不是新西兰公民，又不是新西兰常住居民的个人
- 一家在新西兰之外的国家成立的公司
- 由“海外人士”持有或控股达25%或以上的公司
- 某些类型的合伙企业、合资企业、信托、单位信托，（大致）25%及以上由一个或多个海外人士管理、控股或治理；或其25%及以上的受益人为海外人士。

《海外投资法案》对“海外人士合作伙伴”的定义十分宽泛。“海外人士合作伙伴”指任何受海外人士委派，代表其在新西兰经营生意的人士或实体；或任何受海外人士指导，或与海外人士合作的人士或实体。

同意书申请过程与标准

同意书的申请和批准由海外投资监管部负责。（在敏感土地和大型商务资产方面的申请）由金融部部长批准。基于案例的情况不同，批准决议或由海外投资监管局代理执行。

就大型商业资产和敏感土地方面的海外投资，如项目符合下列所有标准（列于《海外投资法案》中），则海外投资监管部必须发放同意书：

- 海外人士或控制公非个人（例如公司）机构的所有海外人士：
 - 有商业经验，并且有与该投资相关的投资智慧
 - 品格良好
 - 不是违禁人士，没有因为犯罪记录、移民史、国家安全考量，而被《2009年移民法案》（The Immigration Act）第15或16条款禁止申请签证或入境许可。
- 该海外人士表明能够负担起此投资的相关财政支出。

如涉及“敏感土地”的，还必须符合额外几项标准（见下）。

如果没有达到上述任何标准，海外投资监管部没有发出同意书的权力。

每个作出投资的海外人士（及合作伙伴）都必须向海外投资监管部申请同意书。收购相关资产的法定权益或衡平法权益前，必须获得同意书。同意书申请必须为书面形式，并附上法定申明，证明申请填写的信息真实无误。

海外人士可以根据法案相关规定，在获得同意书之前立约购买重要商业资产，前提是包含条件中必须要求获得海外投资监管部发出的同意书。

海外投资监管局通常会在50个工作日内对重要商业资产投资同意书的申请作出评估。时间不包括等待申请人花在回答海外投资监管所提问题的时间。

法律规定，每份同意书都有制定条件。某些同意书还必须满足相关附加条件。

投资敏感土地的相关要求

投资者在投资敏感土地时必须满足一些额外的要求，这些要求包括：

- 不论相关土地是农业用地，或包含农业用地的，农业用地（或海外投资涉及有关证券）曾经在公开市场向非海外人士发售（除非有豁免条例适用于该土地）；并且
- 以下任何一类情况：
 - 该海外人士（或控制该海外人士的个体）为新西兰居民或者计划在新西兰无限期居住；或
 - 相关部门部长认为该投资会或者有可能会对新西兰有益处（如果相关土地包含超过5公顷非城镇土地，投资必须带来“重大且显著”的益处）。

评估投资益处时，OIO将对对比该投资所可能带来的结果，及没有该投资可能带来的结果。如果没有满足上述标准，海外投资监管部则不能发出同意书。

至于该投资是否或可能会对新西兰带来益处，则应参照具体法定准则作出决定。准则包括：

- 是否会有经济效益（如：更多就业岗位、出口增长、填补空缺、引进新科技或者新商业技术）；
- 新西兰的动物、植物或历史古迹是否会得到保护；
- 前滩、海床、湖床、河床的土地是否回归给了英国女王；
- 其他因素，诸如新西兰的海外形象、投资者先前投资的项目、政府政策、新西兰人在该投资中的参与等。

执法与处罚

如果当事人没有遵照《海外投资监管部法案》获取同意书；或故意歪曲交易协议的条款以便逃避、规避或使无效《海外投资法案》的任何规定，该行为将被视为犯罪，须依法承担以下责任：

- 个人可处以最高12个月监禁，或处以最高30万纽币的罚款；
- 公司可处以最高30万纽币的罚款。

如果当事人故意、或不顾后果地作出不实或误导性申明，或者向监管机构隐瞒材料，该行为将被视为犯罪，并依法处以30万新西兰元罚款。

此外，法庭还可以依照监管机构申请，作出如下判决：

- 处置出售违反《海外投资法案》下收购的财产；
- 处以民事罚款。



百德·芬德利律师事务所提供全方位服务，涉及领域十分广泛，包括能源与资源、酒类、食品和饮料、乳制品和渔业等。该律师事务所“业务能力极强，擅长雇用高质量人才”，拥有众多“高质量律师”。
—摘自《亚洲法律》(Asialaw Profiles) 某客户评价

创业

可供选择的的企业结构

按照新西兰英联邦法律传统，英国、加拿大、澳大利亚存在的的企业结构形式也同样在新西兰存在，包括股份有限公司、合股经营公司、有限责任公司等形式。

企业结构的选择将由多种因素决定，包括：投资者想承担的有限责任有多少、相关的规模和性质、需要从新西兰公众筹集多少资金、税务考虑等。不管采取何种企业结构，某些特定业务类型需要遵照具体行政许可、法规控制，需要注意该指南并未列出相关行政许可、法规控制，如：保险公司、房产中介。

一般来说，外国投资者有自己偏好的企业结构。然而，自2008年引入《有限合伙法案》以来，有限合伙这种企业结构变得越来越受人青睐（我们会在本节后面进一步讨论这种企业结构）。尤其对于投资基金及合资公司来说，有限合伙结构更受青睐。

海外公司可以在新西兰以下列形式经营：

- 成立新西兰的一家子公司；
- 以“海外公司”名义注册（如：海外公司的新西兰分支）；
- 收购一家现有的新西兰公司。

法律、税务、商务方面的考虑会影响投资者对企业结构的选择。百德·芬德利在提供实用的税务及法律建议，以协助外国投资者选择企业结构上有十分丰富的经验。

如果海外人士或者海外公司有特殊要求(如想要提供财务服务或者建立非盈利组织)，其他形式的实体可能更合适。百德·芬德利可以提供建议，帮助客户选择最合适的企业结构形式。此外，我们还能提供建议，帮助现有业务建立合伙、有限合伙、合资企业等结构形式。

成立一家子公司

相对而言，合并一家子公司比较容易。所要做的包括：保留一个自己想要保留的公司名称（必须经由公司注册局（The Registrar of Companies）审批）；注册有关该公司的行政文献资料。新西兰子公司必须在新西兰拥有注册办公室。自2015年5月1日起，新西兰子公司必须有一位居住在新西兰的董事，或者该董事居住在新西兰或指定执行国（目前只有澳大利亚一个指定执行国家），同时担任在新西兰或该执行国注册的某公司董事一职。2015年5月1日前合并的公司，可从5月1日的180天时间内满足该要求。作为一家独立的公司，新西兰子公司是与海外母公司分开的法律实体。在新西兰成立的公司的股东(如海外母公司)自动获得有限责任(除非特意成立为一家无限责任公司)。

作为一家独立的公司，新西兰子公司是与海外母公司分开的法律实体。在新西兰成立的公司的股东(如海外母公司)自动获得有限责任（除非特意成立为一家无限责任公司）。

如果一家大型公司至少25%的股东表决权被下列的股东持有，该公司必须向企业注册局提交年度财务报告(财务报告只需要涉及其经营范围包括公司本身和其子公司，并不需要包括海外母公司经营范围)：

- 海外母公司在纽西兰成立的子公司；
- 纽西兰以外成立的一家公司；
- 不在纽西兰常驻的人士。

海外公司的分公司

在新西兰经营的海外公司必须根据1993年设立的《公司法案》（The Company Act 1993）进行注册。该公司在新西兰开展业务后10个工作日内，必须完成注册。注册需要获得公司注册局许可才可以使用海外公司名称，并必须提交相关行政文献数据。没有按要求注册的，将承担法律责任，公司每位董事将遭受每人最高1万新西兰元罚款。

与子公司不同，分公司不是与海外母公司分开独立的法律实体。新西兰并没有规定新西兰董事必须是海外公司董事会成员。

每年都有部分海外公司（大多数是海外大公司）需要准备年度报表，当中必须列出财务报表，并向股东公布这些年度报表。

收购

除商务及税收问题之外，一家公司收购另一家新西兰公司时，必须考虑申请《海外投资法案》、《收购守则》（The Takeovers Code）、《商业法案》（The Commerce Act）等相关法律。

合伙企业

新西兰法律通过《合伙企业法案》（The Partnerships Act）承认了合伙企业形式。按照《法案》定义，该合伙形式的含义是，以盈利为目的的若干个人共同经营同一个生意，以此为依据存在的关系。

某具体企业是否可成为合伙企业在于该企业如何运作，而不在於该企业创始文件所用措辞。合伙企业的主要特点是：合伙人为合伙企业债务、损失承担个人责任。

合伙企业应该以合伙契约的形式成立，以书面形式陈列合伙人的权利与义务，以及合伙企业经营过程中的治理条例。

有限责任合伙

新西兰政府在2008年立《2008年合伙企业法案》引进了有限责任合伙这种企业结构。该法案的目的在于建立一个现代化商业制度提供一种灵活及国际认可的企业结构。这种企业结构应该与在其他国家司法管辖制度认可的有限责任合伙结构类似。在新西兰以法律形式确立这种企业结构，有助于推动风险投资行业在新西兰的发展。

有限责任合伙最为人称道的特点是其混合特质，作为独立法律实体，可以为有限责任合伙人提供有限责任保护，同时，采用的征税方式与传统的合伙企业如出一辙（通常称之为“流经”或者“税收透明度”）。

有限责任合伙必须经过注册，有合伙契约，及有至少一名普通合伙人和一名有限责任合伙人。该合伙契约上可包含的条款具相当大的弹性。像公司股东协议一样（而不是公司章程），合伙契约内容是不必对公众公开。此外，虽然所有合伙人都必须注册信息，只有那位普通合伙人的信息会对公众公开，以此保护投资客户群信息私密性。

有限责任合伙公司制度已经成为时下颇受海内外投资者欢迎的商业形式，尤其对于投资基金和某些形式的合资企业更是如此。这种制度吸引投资者的地方不仅包括潜在的赋税优点，还包括信息的有限披露。同时因为有限责任合伙的披露要求有限，行政费用较传统公司少。

合资企业

合资企业是两方或多方协议，为同一个生意一起贡献资源的这样一种企业结构。合资企业的经营模式可以是：

- 股份有限公司，其中每一个投资方都是股东；
- 合伙企业；
- 有限责任合伙公司；
- 无法人地位契约合资公司。

合资公司的结构、运营应该用如下形式规范：

- 如果是公司形式，应该包含在公司章程和/或股东协议里面；
- 如果是合伙企业或者有限合伙公司形式，应该包含在合伙契约里面；
- 如果是无法人地位（契约）合资公司，应该包含在合资协议里面。

其他实体形式

您如果想要建立非营利性实体（如：慈善基金、法人协会），或您的员工想要合作并且/或者与该实体一起做生意（如：合作公司、行业协会、储蓄互助会），那么您可以采用其他适用的企业结构。

如果您想要建立金融服务业务，那么单位信托基金、建房互助协会或许比较适用。

外国投资管制

如果海外人士创业时花费的经费超过1亿新西兰元，那么该海外人士的创业活动可能需要获得监管机构发放同意书（详见第4页）。



New Zealand Fern

物权法与土地法

购买新西兰土地时需要考虑的新西兰物权法实用知识

土地业权制度

新西兰实行土地注册与过户制度。该制度围绕土地业权注册，在众多其他国家有所应用，包括：澳大利亚、英国、新加坡等。该制度下，土地所有权记录在公共登记册上，确保土地购买者可以获得正确的土地所有权信息。

一般来说，所有跟土地相关的交易，包括土地过户、抵押登记、地役权、中止诉讼手续的申请、该土地的其他法定权益等，这些交易信息都记载在电子登记系统上（这些通常被称之为“产权证书”）保存在相关注册处的电子注册表上。产权证上写着土地所在的区域。地块的计算机检索本可以通过中介获得（会象征性收取一些费用），中介会通过土地在线服务（LandOnline service）从新西兰土地局（LINZ, Land Information New Zealand）获得地块信息的计算机检索本。

土地购买者请求在公共登记册上进行核实搜索后，将会得到相关产权证书的检索本。因为有英国女王担保，所有可能对土地产生影响的利害关系都已经显示在产权证书上，所以土地购买者不需要进一步查明产权人身份。因而，在新西兰购买土地的过程相对直接、可靠、经济。

《怀唐伊条约》(TREATY OF WAITANGI) 与毛利人土地所有权 (MĀORI LAND CLAIMS)

1840年，新西兰最早的居民毛利人与英国君主签订了《怀唐伊条约》，保证毛利人可以继续使用他们的土地和资源。

海外投资者在购买土地或资产时需要注意，如果土地或资产所有权归英国女王或女王贸易实体，那么这些土地或资产可能涉及毛利人土地所有权。

通常，《怀唐伊条约》规定的毛利人土地所有权都会在产权证书上有一段备忘文字加以标注。

在新西兰购买土地

买卖协议与土地购置

必须采用书面形式

新西兰用于土地买卖、购置的协议，连同其他形式的土地转让协议，都必须采用书面形式，并且由交易各方或其合法代表签署。一般来说，卖家的房产经纪人或律师会准备土地买卖及购置协议。

支付保证金

买主会通常向卖主的经纪人支付一笔保证金，当协议变为无条件时，保证金才可发放给卖主。

留心合同中的条件

买卖购置协议可能受某些条件限制，也有可能是无条件的。包含的条款可能对任何一方有利。除非协议另有说明，否则条件受益方必须尽全力履行条件。如果在规定时间内无法履行，任何一方都可以书面方式通知另一方，废止该买卖及购置协议。合同一旦废止，买主通常有权拿回保证金或其他支付的款项。

签订协议前，谨慎的买家会选择对所购买的土地展开全面调查（在合适的情况下雇用专业顾问），更常见的方式是为合同订立条件，规定随后会展开调查。通常条件会涉及产权证明调查、建筑检查、资源管理问题、理财安排（商业或工业建筑租赁协议）、租赁协议调查等。

商业或工业建筑租赁协议

因为新西兰租赁协议没有统一的标准形式，所以所有租赁协议都由房东、租客协商。但是，商业租赁协议有几种常用的形式，如：新西兰房地产协会(PCNZ, Property Council of New Zealand) 零售业发展标准零售租赁协议，和相对简单些的奥克兰地区法律协会(Auckland District Law Society) 租赁标准契约。

大部分租赁协议规定，处租金以外，租客还需负责各项开支（有时被称为“营业费用”、“物业费用”）。通常，租客需要支付的开支包括地方当局财产税(local authority rates)、保险费、内部维护费用等。某些租赁协议，尤其多租户住宅或大型购物中心的租赁协议，要求租客分摊部分所有权、运营、物业管理费用。

多数商业租赁协议为期几年，通常包含续租权。多数租赁协议包含租金调整条款，允许房东按固定频率调整租金。这些租赁协议通常包含“荆轮条款”(ratchet clause)，规定调整租金时，租金必须上涨而不能下调（要么规定完全不允许下调，要么规定租金不能降至低于租约起始时的租金水平）。

租赁协议可以允许租客以转让或转租形式转让租赁权益。通常，想要转让租赁权益，必须先获得房东同意，房东一般不会无故拒绝。租客向另一方转让租赁协议权益时，通常原租客、担保人（如果有的话）、新租客要对租赁协议负责，直至协议到期。

建筑规范

新西兰建筑通过2004年通过的《建筑法案》加以规范。新西兰所有建筑、建筑工程都必须遵守《建筑法案》规定的建筑规范。《建筑法案》赋予二级政府（如：地方议会、市议会）权力，可以批准或拒绝同意书申请，可以附加任何必要条件，确保建筑安全、卫生、消防通道合格、建筑方式促进可持续发展。

环境与规划法

新西兰有完备的法律法规，规范自然实体资源的使用和开发，包括：土地、水、海岸或空气资源等。一系列活动都需要按照1991年《资源管理法案》(The Resource Management Act) 获取资源同意书，包括：土地资源使用同意书，和其他细分同意书，如：海岸资源使用同意书、水资源使用同意书、排放许可等。

《资源管理法案》有一系列处罚、执行条例，包含针对公司主管或高管的条例，要求其个人为公司行为或疏漏负责。

如果新的土地开发项目需要增加基建需要，如废水处理、雨水排污、保护区，那么项目申请人通常需要向相关地方委员会提供财务或发展捐助，以承担这些基建所需的公共成本。许多地方委员会采用发展捐助而非财务捐助。收取发展捐助必须按照2002年《地方政府法案》(The Local Government Act) 的规定进行。

在新西兰筹集资金

新西兰的国内外资金筹集、供给制度限制相对较少。对本国或外资借贷没有具体审批、监管限制或控制。

新西兰的资金来源有：

- 银行
- 非银行存款接受机构
- 财务公司，包含非银行存款接受机构
- 批发市场
- 债权资本市场。

在新西兰的实体融资如果有足够资本和较高的信用评级，通常可以获得无担保借款。但是贷款人通常要求借款方用财产抵押。抵押形式以土地或其他非土地财产押记或抵押，和/或以现有或事后获得财产抵押。

总体而言，新西兰贷款文档符合国际惯例。如果借款人是一家公司，该公司签订融资协定前必须获得其董事和/或股东授权，以遵循相关公司条例。借款人通常需要从一名公司董事颁发证书标明公司财务状况（如偿付能力）及其他相关凭证，及有时联同律师建议确认符合相关法律要求及获得公司授权。

新西兰存在债券市场（NZX名单上可以看到一些债务证券）。相对而言，该债券市场规模不大，一般只有较大的公司才能利用债券市场来筹集资金。

资本利得税

最近出台的两项新税收措施将对土地销售产生影响。第一项措施是针对住宅用地销售的两年“明线”测试（“bright-line” test）。根据“明线”测试的规定，一般来说，购置不到两年的住宅用地（自住房除外）在出售时产生的利润需要缴纳所得税。

第二项措施是一种名为住宅用地预扣税（residential land withholding tax，简称RLWT）的预扣税。某些非居民人士（或称为“海外RLWT人士”）在出售住宅用地时需要缴纳住宅用地预扣税（RLWT）。住宅用地预扣税（RLWT）下的交税金额有三种计算方法，具体使用哪种方法将由卖家的个人情况而定。住宅用地预扣税（RLWT）是临时预扣税，而非最终税款，有退税的可能。



Buddle Findlay's Christchurch office

来到新西兰

移民

当前新西兰移民政策的主要目标是：加强国际联系、提高人力素质、增强企业能力、鼓励创新，最终实现刺激经济增长。因而，新西兰移民政策倾向于吸引技术移民和有能力的企业家，利用他们具备的资源和资本为新西兰经济做贡献。

如果您不是新西兰或澳大利亚公民，您需要获得工作或居住签证，才能在新西兰生活或工作。

下面我们将简要介绍在新西兰生活、工作、投资、创业相关的移民程序、政策。新西兰移民局网站地址：www.immigration.govt.nz，网站包含政府规定的移民信息介绍、可供下载的表格、指南。

在新西兰投资与创业

想在新西兰投资、生活、工作（包含投资者）的人士可以申请工作签证或者居住签证。计划在新西兰收购生意或者创业的（企业家）同样可以申请签证。

投资者

计划投资的人士可以获得下列两类居住签证的一类，两类都有健康、性格要求：

- 高端投资者（投资者一类）：适用于计划在新西兰投资最少三年内投资额至少1千万新西兰元的投资者。申请者必须在投资的三年期间的后两年时间里，每年在新西兰住满至少44天。
- 投资者（投资者二类）：适用于计划在新西兰投资最少四年内投资额至少1百50万新西兰元投资者。该投资者并且必须另外持有最少1百万新西兰元现金或净资产用于生活。申请者必须在投资的四年期间的后三年内，每年在新西兰住满至少146天，并拥有至少3年从商经验。该投资者并且必须是65岁以下并达到英语语言要求。

企业家

计划在新西兰收购生意或者创业的朋友可以申请企业家工作签证。申请者必须投资最低10万的资本（不含流动资金），提供使人满意的商务计划及有跟计划相关的从商经验和充足的资金。申请者该投资者并且必须并达到满意的健康，性格及英语语言要求。

该签证首先会给予12个月停留时间。12个月后或者申请者的生意一旦建立起来，申请者可以申请后续24个月工作签证。申请人将被测试所提出的业务成功的可能性及对纽西兰的价值。申请人必须在该测试达到120分。随后可以按照企业家类规定，申请新西兰永久居留签证。

企业家可以通过申请企业家类获得类居住签证。申请者可通过两种方法获取居留资格。

其中一个方法是申请者在二年内经营一个成功并对新西兰有益的企业。

另一个方法是申请者在6个月内经营一个对新西兰提供非常高效益的企业以加快居住签证。其申请者自己投资至少50万纽西兰元，并为纽西兰公民或居民创造了至少3个全职岗位。但若无法维持投资或维持就业岗位，那么申请获得的居住权可以被取消。

普通工作与居住签证

海外人士与其雇主有多个工作、居住签证可供选择。下面列出几个普通类相关签证：

- 技术移民：技术移民类按照加分制度计算申请者是否具备技能可以填补新西兰空缺的技能以获取新西兰永久居住权。积分的授予根据申请者是否从新西兰得到工作或正在新西兰工作而定，同时兼顾工作经验、学历、年龄、新西兰现有家庭成员等情况。
- 工作期满后转居留签证：需要获得工作签证必须满足不同要求。工作签证通常为3年，并且有机会获得永久居留权签证。持有工作期满后转居留签证至少两年后（并且满足所有其他要求），签证持有人可以按照相关条例申请从工作签证转换为居住签证以允许签证持有者在新西兰永久生活及工作。
- 必要技能工作：必要技能工作签证允许新西兰雇主从海外招收临时工，以满足无法从新西兰招收工人造成的用工短缺。
- 特定目的或特定事件：申请人可以获得工作签证，用于特定目的或活动。新西兰移民局必须满足申请可以让新西兰受益，而不会对新西兰就业造成负面影响。移民局认可的“特定目的或特定事件”有：新西兰大公司或海外公司新西兰分公司需要短期调任高级或专业商务人士。
- 企业搬迁雇员：企业搬迁时，重要雇员（不符合申请其他居住签证条件）可以为搬迁企业在新西兰生活、工作。搬迁业务所属企业及搬迁业务涉及的员工需要满足若干条件。

公民身份

申请者需要满足如下条件才能申请公民身份（还可能有其他的要求）：

- 获得新西兰居住权；
- 提交申请前5年内在新西兰居住并持有新西兰居住权至少1350天；并且
- 在5年内每年在新西兰居住并持有新西兰居住权至少240天。

移民建议

只有持牌移民顾问和部分有豁免权不用持牌的人（如：新西兰律师）能在纽西兰能给予移民建议。新西兰移民局不会接受不具备持牌资质的顾问提交的申请（除非具有豁免权不用持牌）。



奥克兰 (AUCKLAND)

PwC Tower
188 Quay Street, PO Box 1433
Auckland 1140, New Zealand
DX CP24024
电话: 64 9 358 2555
传真: 64 9 358 2055

威灵顿 (WELLINGTON)

State Insurance Tower
1 Willis Street, PO Box 2694
Wellington 6140, New Zealand
DX SP20201
电话: 64 4 499 4242
传真: 64 4 499 4141

基督城 (CHRISTCHURCH)

83 Victoria Street
PO Box 322
Christchurch 8140, New Zealand
DX Wx11135
电话: 64 3 379 1747
传真: 64 3 379 5659

