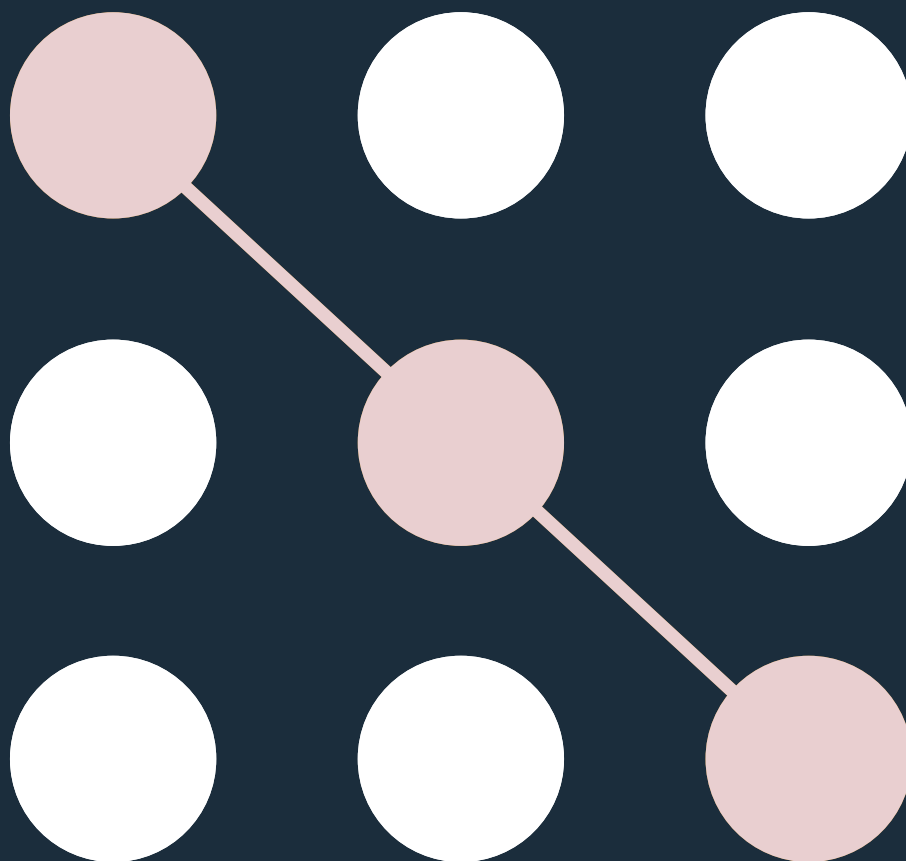


# 在新西兰经商。

---

在新西兰经商。



---

© Buddle Findlay 2021. All rights reserved.

[buddlefindlay.com](http://buddlefindlay.com)

**BUDDLE  
FINDLAY**

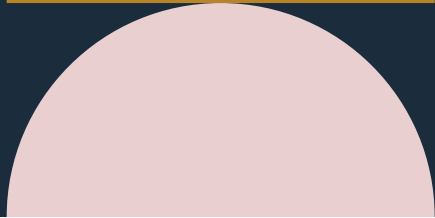
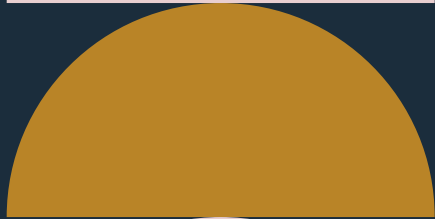
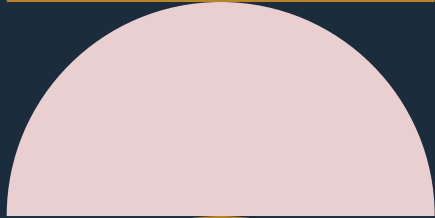
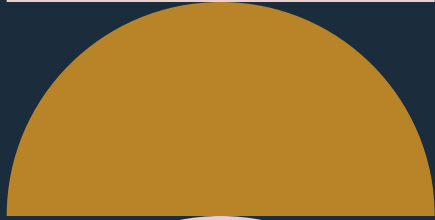
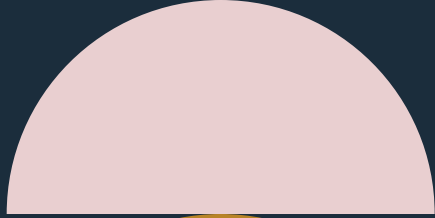
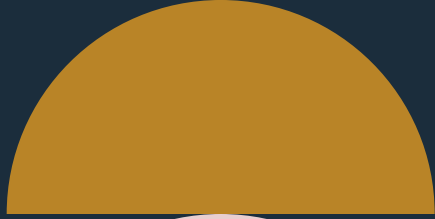
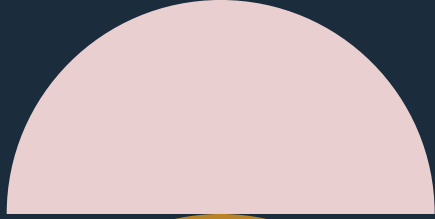
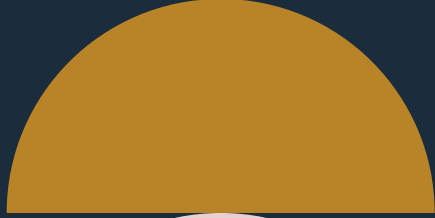
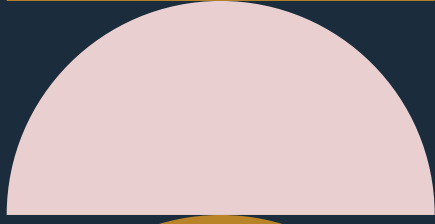
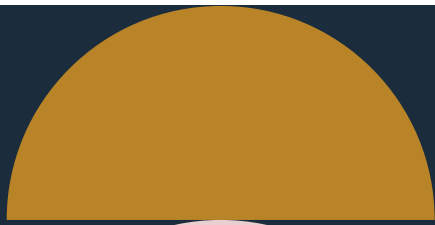
百德芬利律师事务所提供这份新西兰经商指南，为海外投资者简要介绍在新西兰经商时可能会遇到的法律及商务问题。

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，该文件提供的信息也只能作为参考之用，不适合用于重要的商业决策，也不可替代法律意见。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 [bfmail@buddlefindlay.com](mailto:bfmail@buddlefindlay.com)。我们将非常乐于为您提供服务！

2021/V1

部分	标题	页
1	百德芬利律师事务所概况	1
2	新西兰概况	3
3	在新西兰投资	5
4	创立业务	8
5	物权法与土地法	11
6	在新西兰集资	14
7	来到新西兰	16



**部分1**  
百德芬利律师事  
务所概况

## 简介

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

百德·芬德利律师事务所所有员工及合伙人对我们的客户及其业务全情投入，致力于为客户提供专业的咨询意见，打造战略性的商务方针。在与客户及客户顾问建立和维护有效且富有创新精神的合作关系方面，百德·芬德利可谓有口皆碑。我们以解决方案为专注点，为客户提供务实的服务，及以客户为出发点的法律顾问方针——这都是我们引以为傲的服务特点。

我们在与客户建立合作关系方面有着丰富的经验，为新西兰的法律服务市场带来专业和务实的品牌精神。

## 关于我们

- 创始于1895年
- 覆盖新西兰全国、与世界各国客户有着密切合作关系
- 44位合伙人、超过264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，包括了新西兰境内的本土和跨国公司、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、地方政府和法定组织等。百德·芬德利与世界各国顶级大公司也有这密切的合作关系，我们的客户遍布澳大利亚、英国、美国和亚洲等地。我们的律师大多在其它地区或国家有处理法律事务的相关经验。

## 国际业务

百德·芬德利与诸多海外律师事务所保持着密切的合作关系。我们的大部分合伙人和高级律师都曾在英国、美国、澳大利亚、香港和新加坡等多个司法管辖区的知名律所任职。得益于这样的经验，以及我们与海外大型事务所之间的持续性跨境合作，我们现已建立一个强大、可靠的国际关系网。

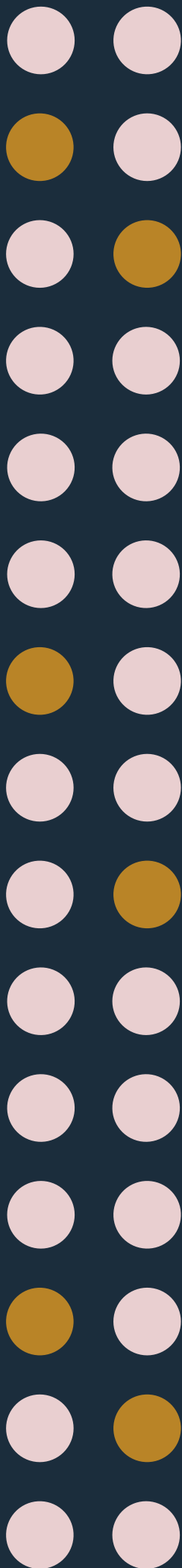
从我们广泛的业务网可以看出，我们不受制于任何公司或法律事务所，因此可以客观地考虑所需专业技能，并对费用做出客观评估，为客户推荐最合适的法律顾问。

来到新西兰寻求投资机会的中国投资者日益增加，百德·芬德利也开始与越来越多的亚洲客户进行合作。这其中既包括私人投资者，也有各类大型投资机构。我们了解亚洲客户的偏好与需求，可以为客户提供中文普通话、广东话和韩语服务。

## 服务项目

百德·芬德利为商务企业和公共机构提供各类全套完整的法律服务，我们的服务项目包括：

- |            |             |
|------------|-------------|
| • 公司及商务法   | • 技术、媒体及电信法 |
| • 银行业务及金融法 | • 基础建设法     |
| • 公法及行政法   | • 诉讼与纠纷调解   |
| • 竞争法及产业规制 | • 破产及重组法    |
| • 健康法      | • 环境及资源管理法  |
| • 地产及建筑法   | • 知识产权法     |
| • 劳动及雇佣法   | • 毛利法       |
| • 税务法      | • 采购法。      |



## 部分 2 新西兰概况

## 政治系统

新西兰既是一个独立的国家也是英联邦的一员，其拥有民主选举的单院制独立议会（即众议院），并且每三年举行一次全国大选。众议院有120名议员，其中64人代表按地理位置划分出的不同选区的选民、7人代表按地理位置划分出的毛利选区、49人为政党名单成员。中央政府掌控着国家的警力、教育、健康、消防和社会福利制度；二级行政区包括了地区议会、市议会，掌管诸如垃圾回收和供水等地方社区服务。

## 法律制度

新西兰的法律制度基于英国法律系统，英国和新西兰的案例法（即普通法）在本地占有重要地位，而新西兰多数法律都已被编入议会法案中（Acts of Parliament）。新西兰法院采用分级结构，从地方法院至高级法院，再到上诉法院以及最高法院。在2004年最高法院成立之前，最高等级的上诉法庭是位于英国伦敦的枢密院。此外，还有成文法授权设立的特别法庭，例如雇佣关系局、人权审查法庭、环境法院、商业委员会等等。这些机构的判决决定都服从于高等法院的监督管辖权。

新西兰公众受到《权利法案》的保护，而政府的行动都受《权利法案》约束。权利法案在某些情况下禁止来自私人公司和个人的歧视行为。公众可根据《官方信息法案》相关规定，获取由政府机关掌控的部分信息。

## 经济

新西兰是个开放的经济体，也是经济合作与发展组织（OECD）成员国中监管制度最自由的国家之一。过去三十多年来，新西兰不断放宽经济管制，充分促进国内的市场竞争、降低监管负担。新西兰拥有全面及规范化的投资经营管制方案，主要目的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宽松的。

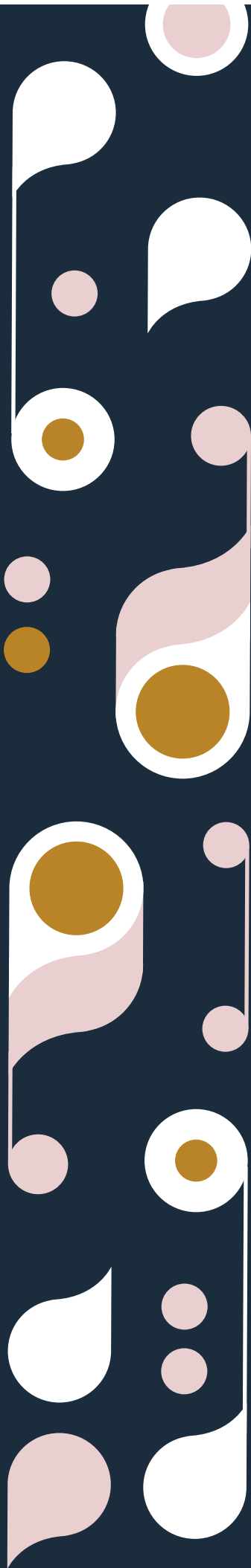
在新西兰的经济活动中，农业、旅游业、林业、园艺、矿业、能源以及渔业等行业扮演着至关重要的角色。除此以外，新西兰还有一系列强大的制造业和服务业，它们与上述行业相辅相成。

新西兰的经济以私有化企业为基础，新西兰政府的商业活动基本限于一些“社会公益”类的范围内。新西兰政府已经出售其在多个行业中的权益，近期出售的资产包括能源资产和机场资产。

新西兰对海外投资整体持欢迎态度，各级政府热衷于推广商业、发展经济和增长就业率。用国际标准衡量，新西兰对海外投资的监管是属于较自由且宽松的。新西兰只对几个至关重要利益的领域有限制海外投资的规定。

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)



## 部分3 在新西兰投资



## 海外投资管制

新西兰欢迎海外投资，但某些涉及“海外人士”的交易需要获得由新西兰政府管辖的海外投资监管部（OIO, Overseas Investment Office）的同意。

### 需要获得同意的投资

在涉及到指定情况的重大投资事项时，海外人士（及其合伙人）必须获得监管部同意，一般包括当海外人士或他们的合伙人要：

- 对个体（例如，法人团体）25%以上所有权或控股权的收购，而该所有权或控股权的售值，或该个体（和其子公司25%及以上）的资产超过1亿新西兰元
- 对已经持有25%以上的所有权或控股权的个体（例如，法人团体）进行增持，而此所有权或控股权的售值，或该个体（和其子公司25%及以上）的资产超过1亿新西兰元<sup>1</sup>
- 在新西兰创业，且任何一年中该业务在新西兰经营超过90天，且创业花费的总支出将超过1亿新西兰元
- 收购用于在新西兰经商的资产（无论是一笔交易或是一系列相关交易），且该资产（包括商誉和知识产权）的售值超过1亿新西兰元。

部分澳洲投资者，以及来自与新西兰之间签订了指定贸易或经济合作协定的国家的投资者不同更宽松的资金限制额度。

第三号法案提议，对于已经拥有超过25%的所有权或控制权的投资者，当他们进行不会导致所有权或控制权发生实质变化的额外的增量投资时，取消对这些投资者（除其他事项外）需要获得同意的要求。对实质变化的定义涉及所有权或控制权的限度，这些限度被设定为百分之50、75和100。

### 何为“海外人士”？

对“海外人士”的定义为：

- 既不是新西兰公民也不是新西兰常住居民的个人
- 一家在新西兰境外成立的法人团体
- “海外人士”控股达25%及以上的法人团体
- 部分合伙企业、合资企业和信托（不包括单位信托），并且其25%及以上都由单个或多个海外人士管理、控股或治理；或者其25%或以上的相关受益人均为海外人士
- 单位信托（如集合投资实体），如果其经理或受托人是海外人士，或者如果海外人士拥有受益权益或单位信托财产中25%以上的权利。

海外投资法案含管理对象包括了“海外人士”的“合伙人”。宽泛来说，“合伙人”包括了任何代表人，或者为海外人士行事的个人。例如任何受“海外人士”指认在新西兰境内经商的人；任何受“海外人士”指导或与“海外人士”共事的个人都将被视为合伙人。

目前，符合下列条件的土地均被视为敏感土地：

- 任何面积的住宅用地，这包括在相关地区估价名册（District Valuation Roll）中被归类为普通住宅（R）或乡村住宅（L）的土地
- 超过5公顷的非城镇土地。非城镇土地包括：
  - 农业用地，指用于农业、园艺业、畜牧业，或养殖蜜蜂、家禽家畜的土地
  - 任何其他不在城镇地区并且不属于商业、工业或住宅用地的土地。
- 新西兰周围某些小岛上的土地
- 前滩或海床
  - 大于0.4公顷且属于：
    - 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
  - 用作自然保护区和用于休闲用途或开放空间的公园土地
  - 专门划给毛利人的保留土地。

## 许可申请过程

海外投资监管部负责许可的申请过程，许可发放由财政副部长（包括敏感土地和重大投资项目）和土地信息部部长（仅限敏感土地）决定。如果一项投资需要进行国家利益评估，财政部长将决定该投资是否违反国家利益，且这一决定独立于部长（们）对投资申请实质内容的决定。

基于不同申请的内容和难度，决定权有可能交由海外投资监管部代为执行。

几乎所有海外人士均需要通过投资者测试。为满足投资者测试要求，相关的海外人士（若此人士并非个人，则控制该人士的每一个人）——每一个人在下文都被称为“投资者”——必须：

披露法案中列出的任何品行和能力因素是否成立，以及

如果任何一个因素成立，相关投资者必须让决策者确信，该因素不会导致他们不适合拥有或控制敏感的新西兰资产。

品行和能力因素共有12个，包括（简要概括为）：

- 投资者，在任何时候，是否被定罪并被判处五年或五年以上监禁；
- 是否在过去10年中的任何时候出现过以下情况：
  - 法院因投资者违反法案或条例对其作出处罚；
  - 投资者被定罪并被判处12个月或12个月以上监禁；
  - 若投资者不是个人，投资者曾被定罪并被处以罚款；或
  - 法院对违反任何法令的投资者处以民事罚款；
- 根据某些法律（如《2013年金融市场行为法案》），投资者是否被禁止担任公司或其他实体的董事或发起人或相关管理人；
- 投资者在过去10年内是否（在任何司法管辖区内）因滥用税收政策或逃税而承担罚款，或未缴税款达到或超过500万新西兰元。

如果申请人在满足“新西兰长期居住”测试的条件下申请，或在极少数涉及投资大型公寓开发的情况下申请，则无需通过投资者测试。这些情况将在下文中详细解释。

如涉及“敏感土地”的投资，还必须符合以下额外条件（详情见下）。

只有在符合上述所有相关条件的情况下，才有可能获得许可。

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许可。在收购相关资产的法定权益或衡平法权益，或任何敏感土地前，都必须先获得许可。

海外人士可以根据法案相关规定，在获得许可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许可。

有关申请过程的指导信息，包括必须提交的信息和文件，都在海外投资办公室的官方网站上可以找到：  
<http://www.linz.govt.nz/regulatory/overseas-investment>。

就大多数申请而言，海外投资监管部通常会争取在50至70个工作日内在“积极评估”后做出决定。“积极评估”不包括等待申请人提交信息所花时间以及等待部长做出决定的时间。另外，许可的发放条件通常包括持续保持良好品格，报告要求，和皆在确保从许可中获取利益的条件（例如员工雇佣或对个别项目进行投资）。

## 执法与处罚

海外投资办公室负责监控投资者是否遵守了海外投资法案的规定和许可条件。海外投资法案下的违法行为包括：

- 在没有取得许可的情况下实施了海外投资
- 逃避、规避或使无效《海外投资法案》的任何规定
- 限制、阻挠或欺骗正在遵循法案展开行为的个人。

需依法承担责任如下：

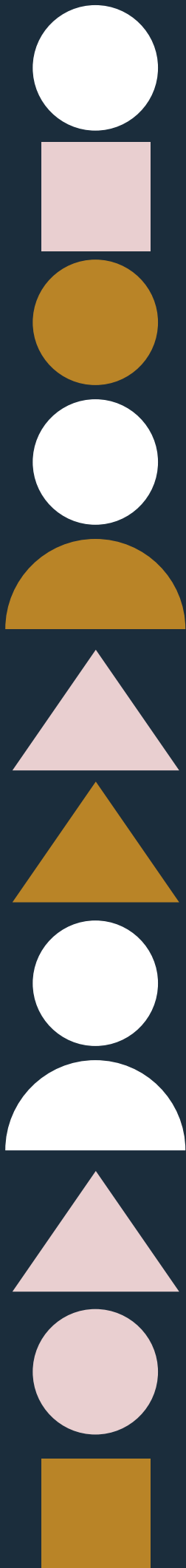
- 个人可处以最高12个月监禁，或处以最高30万新西兰元罚款
- 公司可处以最高30万新西兰元罚款。

同时以下也属于犯法行为：

- 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(可处以30万新西兰元罚款)
- 在没有合法理由的情况下，违反法案、相关规定、或相关通知的要求。（可处以10万新西兰元的罚款）

当个人做出违反《海外投资法案》或构成犯罪的行为、未能遵守索取信息的通知、未能遵守许可条件，或参与到违反法案的事宜中，海外投资办公室有权向法院提出申请，（除其他事宜外）要求：

- 处置出售违反《海外投资法案》下收购的财产
- 处以民事罚款，罚款金额不超过个人50万新西兰元或公司1000万新西兰元、任何可量化收益的三倍金额、补偿相关违反条件所需的费用，或个人因违反条件而遭受的损失中较高的金额。
- 申请禁制令，禁止某人从事违反或可能违反该法案的行为。



## 部分4 创立业务

## 可供选择的企业结构

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、有限责任合伙公司等形式。

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《有限责任合伙法案》以来，有限责任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，有限责任合伙结构更受青睐。

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、有限责任合伙、合资企业等结构形式。

### 成立一家子公司

相对而言，在新西兰组成一家子公司比较容易。所要做的包括：保留一个想要保留的公司名称（必须经由公司注册局(The Registrar of Companies) 审批），并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。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。

作为一家独立的公司，新西兰子公司是与其海外母公司分开的法律实体。在新西兰成立的公司的股东将自动获得有限责任(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%的股东表决权的持有人为：海外母公司在纽西兰成立的子公司、新西兰境外成立的公司、或不在新西兰常驻的人士，则该公司必须向企业注册局提交年度财务报告。如果该公司的母公司未提交经审计的集团财务报告，则该公司的财务报告需要涉及其经营范围包括公司本身和其子公司。

### 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，在收购新西兰公司时，必须考虑《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。您可在在[6 – 8]页上找到更多相关讯息。

## 合伙企业

新西兰法律在《2019年合伙企业法案》(Partnerships Law Act 2019)中承认了合伙企业形式。该法案对合伙关系的定义是，以盈利为共同目的的若干个人经营同一个生意。

企业是否属于合伙企业不在于该企业创始文件所用的措辞，而是鉴于该企业的具体运作方式。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。

## 有限责任合伙企业

新西兰政府在2008年的《合伙企业法案》中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，以提供灵活的且受国际认可的企业结构。这种企业结构与受其它国家司法制度认可的有限责任合伙结构类似。在新西兰以法律形式认可这种企业结构，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”）。

有限责任合伙必须依法注册，拥有合伙契约，和至少一名普通合伙人及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，它与公司股东协议类似（但和公司章程不同），其内容是不必对公众公开。此外，虽然所有合伙人都必须注册个人信息，但只有普通合伙人的信息会对公众公开，这样投资人信息的私密性才能受到保护。

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其潜在的赋税优点，还包括其较少的信息披露要求，以及其在行政费用方面比传统公司更少。

## 合资企业

合资企业是在两方或多方协议下，向同一生意贡献资源的一种商业结构。合资企业的经营模式包括：

- 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
- 非注册合同合资企业。

合资公司有关商业结构和运营模式的具体应该遵守以下规范：

- 如果是普通公司，应该将该内容包含在公司章程和/或股东协议中
- 如果是合伙企业或者有限责任合伙公司，应该将该内容包含在合伙契约中
- 如果是非注册合同合资企业，应该将该内容包含在合资协议中。

## 其它商业实体形式

您若想要建立非营利性实体（如：慈善基金、法人协会），或您的员工想要共同合作并且/或者与该实体一起运营业务（如：合作公司、行业协会、储蓄互助会），那么您可以考虑采用其他适用的企业结构。

如果您想要建立金融服务业务，那么房屋贷款协会、受管理的投资计划或其他结构或比较适用。

## 海外投资管制

2005年海外投资法案详细列出了，针对海外人士及其代理人在新西兰进行重大投资或投资敏感土地时必须取得的许可申请手续。您可以在第6页上找到更多有关新西兰海外投资管理条规的讯息。



## 部分5

### 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

新西兰在托伦斯系统下实行土地登记号与过户制度。该制度的核心围绕着土地业权的公共登记和注册，并且广泛运用于众多国家，包括澳大利亚、英国、新加坡等。该制度的优势是，能够确保土地购买者可以从所有权的公共登记册上，获得正确的土地所有权信息。并且在新西兰，英国女王对公共登记册上土地信息的正确性和完整性做出了担保。

在新西兰，几乎所有土地私有产权全都按照《2017年土地转让法案》的要求，记录于托伦斯系统下。由该法案组成的土地公共注册局，具体被分为12个土地注册区，所有与土地相关的交易，包括土地过户、抵押登记、地役权、中止诉讼手续的申请和其它与土地有关的法律权益，都被记载在产权记录上，并由相关注册处的电子系统保存。产权记录同时会保存土地面积信息。地块的产权记录可以通过中介获得（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。注册局要求包括所有上述信息的原因是，为了能够让公众直接找到所有可能影响到土地的权益信息，但需要注意的是，若该土地属于“毛利土地”，其相关信息则会由毛利土地法庭报关，所以需要另外在毛利土地法庭的注册处进行相关土地的信息搜索，只有这样才能确保全面了解相关土地的所有信息。LINZ现正在对其网上服务（LandOnline）进行全面升级，以确保未来该方面的信息能够被归到同一系统中。

土地购买者请求在公共登记册上进行核实搜索后，将会得到相关产权记录的检索本。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记录上，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》与毛利人土地所有权

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记录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。

#### 留意合同中的条件

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，谨慎的买家会对所要购买的土地展开全面的调查（在合适的情况下可选择雇用专业顾问）。更常见的方式是在合同中加入条件条款，双方同意在之后进行土地信息调查。通常此类条件条款会涉及产权记录调查、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。



## 购买新西兰土地时需要考虑的新西兰物权法实用知

### 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。但商业租赁协议有几种常见的形式，例如：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，除租金以外，租客还需负责各项开支（有时被称为“营业费用”、“物业费用”）。在“总租金”中通常包含了这些开支（在部分城市，特别是惠灵顿，这种租金计算方式特别常见）。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。大多数租赁协议也包含租金调整条款，允许房东在固定期间后调整租金。这些租赁协议通常包含“荆轮条款”(ratchet clause)，允许调整租金时价格上涨而不能下调（或完全不允许下调，或不允许下调至低于起始租约的租金水平）。

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

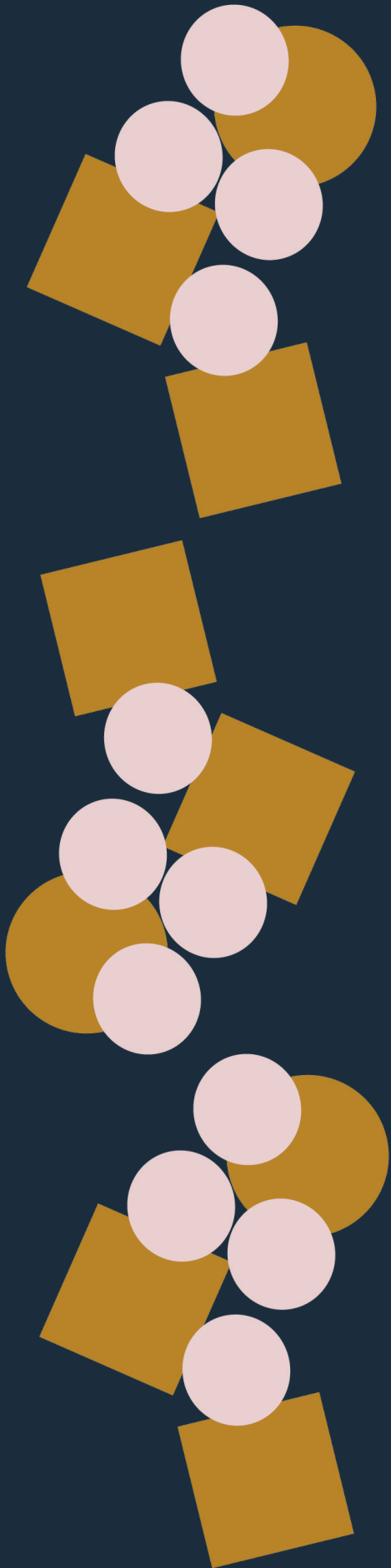
新西兰的所有建筑均由2004年通过的《建筑法案》加以规范管理。新西兰所有的建筑、建筑工程都必须遵守《建筑法案》规定的建筑规范。《建筑法案》赋予二级政府权力（如：地方议会、市议会），可以批准或拒绝建筑许可申请，他们也可以附加任何必要条件，以确保建筑的安全、卫生、消防通道的合格，且用有持续发展可能的方式搭建。

### 环境与规划法

新西兰有完备的法律法规，全方位规范自然实体资源的使用和开发。这其中包括土地、水源、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》(The Resource Management Act 1991)的要求获取指定形式的资源许可，例如土地使用和分区许可、海岸资源使用许可、水资源使用许可、排放许可等。

《资源管理法》有一系列处罚、执法条款，包括了针对企业董事或高管的条例，要求其个人为公司的行为或疏漏负责。

如果新的土地开发项目将会增加几件需求，如废水处理、雨水排污、保护区等，则项目申请人通常需要向相关地方委员会提供财务或发展资金捐助，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资金捐助而非财务捐助的形式。收取发展资金的捐助必须按照《2002年地方政府法案》(The Local Government Act 2002)的规定进行。



## 部分6 在新西兰筹集 资金

合资企业是在两方或多方协新西兰针对国内外资金筹集或供给的管理制度限制相对较少，对本地或外资借贷也没有具体审批要求、监管限制或任何具体控制。（除了个别针对证券的规定，具体请见第12页）。

新西兰的资金来源包括：

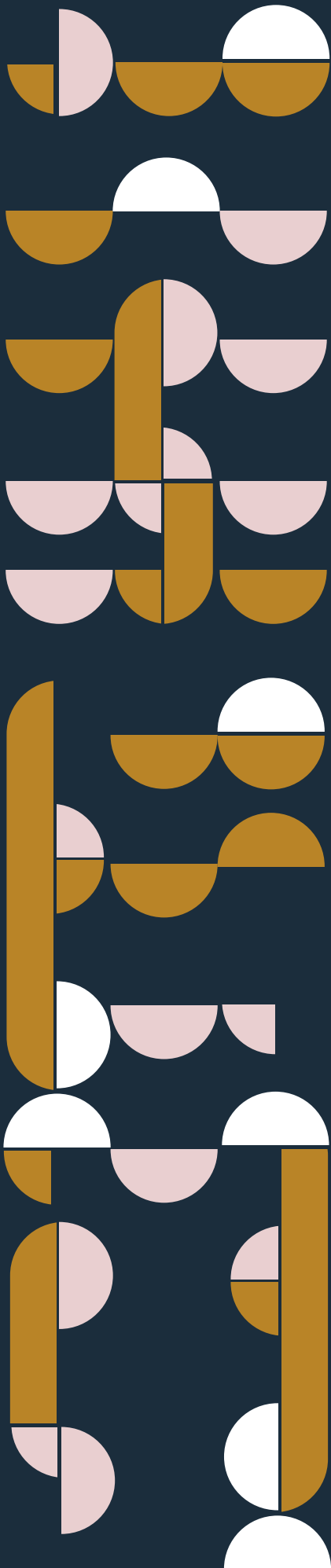
- 银行
- 非银行存款机构
- 金融公司，包括非银行存款机构
- 二级市场
- 债券资本市场。

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/或按（《1999年个人财产法案》的要求）以全部现有或期后财产进行抵押。

总体而言，新西兰贷款文档符合国际标准。如果借款人是一家公司，必须遵循《1993年公司法》（下称公司法）要求，由该公司签订融资协定前必须获得其董事和/或股东授权。借款人通常需要一名公司董事颁发证书，标明公司的财务状况（如偿付能力）及一些其他信息。有时也需要联同律师建议，表明符合所有相关公司法律，切已获得全部所需公司授权。

新西兰有自己的债券市场（NZX上同时列有部分债务证券），但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。

**“这家事务所回应客户需求，包括紧急问题的速度非常快。即使时间紧迫，他们给出的建议也总是格外明确和实用。除此之外，该事务所充分理解我们的生意，对各职能部门之间复杂的相互作用也了如指掌。” ——《亚洲法律概况》(Asialaw)**



部分7  
来到新西兰

## 移民

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](http://www.immigration.govt.nz)，网站包含政府发布的移民信息介绍、可供下载的表格、指南。

截至2021年4月22日，为防止新冠肺炎疫情的蔓延，除澳大利亚外，新西兰仍然对所有国家实施严格控制的入境政策。新西兰移民局推迟了部分签证计划，包括技术移民类居民签证。此外，来自新西兰境外或免检疫旅游区的临时签证申请目前已暂停，只发放少数豁免。豁免清单可在新西兰移民局网站上查阅。

### 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。以下为您列出了每个种类的介绍。

- 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。若至少有2百50万新西兰元的资金被投资于一些特定的增长项目，在境内所住期限方面，新西兰一类投资者会更有自由度（意为三年内最少88天）
- 投资者二类: 适用于四年间在新西兰的受认可投资项目中投资至少3百万新西兰元的经验投资者。该类型的移民申请是基于积分系统上的，申请者需拥有至少3年的受认可从商经验、65岁以下、并达到英语语言要求，且必须每年在新西兰住满至少146天。若至少有75万新西兰元的资金被投资于一些特定的增长项目，在新西兰境内所住期限方面，该类投资者会更有自由度（意为在投资四年内的任意时期最少住满438天）。

### 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，该签证允许企业家们在新西兰运营自己的业务最多至三年。申请者必须投资最低10万的起始资本，提交详细的商务计划，拥有相关的从商经验，并在12个月内开始业务。此外，申请者需要按照企业家工作签证的标准要求达到120分的要求，同时必须满足身体健康、良好品格和英语语言水平的要求。若您的业务在新西兰移民局特指的科技或ICT业务范围内，并且具有较高的创新水平或出口潜力，那您可能可以申请豁免10万资本投资的要求。

该签证首先会给予申请人12个月的停留时间，当申请人的业务建立起来后，则可以申请续签24个月的工作签证。

已经在新西兰建立并运营具有出口潜力的高增长创新型企业的创业者能够选择申请企业家居民来获得居民资格。企业家居民签字给予创业永久居留和在新西兰运行业务的权利。申请者可以通过两种方法获得永久居民权:

- 两年选项：在此选项下，申请者必须证明其在者维持经营了一个成功的、对新西兰有益的企业至少两年，且满足其他要求。在此选项下，申请者无需持有企业家工作签证亦可获得居民资格
- 六个月(快速)选项：在此选项下，当前持有企业家工作签证的申请者若在6个月内运营一个高额度业务，在其中至少投资了50万新西兰元，并且为新西兰居民创造了至少三个进行中的和可持续的全日制长期工作岗位，则可以通过快速通道申请居住签证。但如果申请人不能维持符合这些要求，则居住权有被取消的可能。

### 全球影响力签证

通过艾德蒙·希拉里基金会审核认可的企业家和投资者可以申请全球影响力工作签证。该签证允许申请者在新西兰生活、工作和学习，有效期为三年。如果申请人在2年半期间一直保持其基金会成员的身份，并持续获得基金会的支持，则可在30个月后申请获得永久居民资格。

申请者必须满足健康、良好品格和合适人选的要求。该签证要求申请人具备高英语水平，并且必须拥有\$36,000新西兰元的资产来支持他们在新西兰的生活。

## 普通工作与居住签证

新西兰移民局为海外人士与其雇主提供多个工作、居住签证供其选择。以下为您列出几个主要的普通类签证相关。由于新冠肺炎疫情，技术移民类居民签证的意向书筛选目前被推迟，来自新西兰境外或免检疫旅游区的临时签证申请被暂停，只发放有限的豁免。

## 技术移民

技术类移民属于积分制度的申请系统，为具备技术，可以填补新西兰需求和机遇空缺的申请人提供了获得新西兰永久居住权的渠道。

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、被认可的学历和年龄。年龄超过55岁的申请人将无法申请技术移民，该类签证不适用于自主就业的申请人。申请人必须达到英语语言要求、健康和良好品格的要求。

## 工作转居民签证

以下工作转居民签证为申请人提供了最多两年半的工作签证，并在期满后可申请转居民签的选项。以下签证均有健康和良好品格的要求：

- 人才（认证雇主）工作签证：认证雇主可以在其主要业务范围内在其新西兰员工中添加海外雇员。标准规定，申请人必须为55岁或以下，并且有认证雇主发放的至少2年的全职工作邀请。所提供的职位必须达到每年最少\$79,560新西兰元的底薪，工作是雇主公司运营的主要原因，并且员工的工作成果将由雇主直接负责。
- 人才（艺术、文化和体育）工作签证：该签证针对在特定艺术、文化或体育领域有杰出才能的申请人。申请人必须为国际公认、仍然在其所属领域占据重要地位，且能证明他们可以提高新西兰在该领域的成就或参与度。此外，申请人必须拥有在相关领域业绩优秀的新西兰组织的支持和一位认可的担保人提供住宿和经济支持。申请人年龄必须在55岁或以下。
- 长期技能短缺名单：申请人必须收到长期技能短缺名单上列出且符合该职位要求、当前有效的全职工作邀请。申请人必须拥有该职位要求的资质、必要的工作经验及相关的职业注册认证。长期技能短缺名单每半年更新一次，并指出人才短缺的领域和市场。您可以在新西兰移民局官网上找到现有的名单。

在持有以上任意工作签证至少两年后（同时需要符合其它一些工作转居民类别签证所列出的标准），签证持有人可以申请居民类签证，这将允许申请人在新西兰境内永久的工作和生活。

## 投必要技能工作

必要技能工作签证允许新西兰雇主从海外招收临时工，以填补新西兰境内的工人短缺。该类型下的工作签证（基于职位所需的技能高低）最长可以为期3到5年，期满后不可直接申请转居民类签证。

在2020年之前，新西兰移民局使用澳洲和新西兰标准职业类别（ANZSCO）的技能水平和工资的组合来评估申请人属于低技能、中技能还是高技能人员。在2020年，新西兰移民局将这一评估标准更改为工资中位数门槛，以此作为技能指标。申请人在评估中被划分为达到或高于工资中位数，或低于工资中位数。申请人同时必须拥有该职位要求的资质，且拥有与该新西兰职位相关的学历和工作经验。若该职位需要注册，则申请人必须获得职业注册认证。

## 特定目的或特定事件

新西兰移民局有权为特定的目的或事件批准工作签证的申请，前提是移民局认为批准申请不会对新西兰的就业市场有负面影响，并会对新西兰整体带来利益。为确保申请成功，申请人必须是为某个特定目的或事件来到新西兰，拥有相关的技能，并且能够提供具体完成目标或事件的时间期限。申请人必须提供证明他们对于特定目的或事件的必要性的资质和证据，也需要满足健康和品格要求。

以下为您列出若干受认可的“特定目的或事件”：

- 对高级或专业商务人士短期借调的工作邀请，且必须是在重要的新西兰公司或海外公司的新西兰子公司
- 通过公司内部调动至新西兰担任主管、高管或专业人士职位的商业人士
- 1类或2类投资移民或父母退休移民类别的主要申请人（若他们的申请已获得原则批准）在新西兰发掘投资机会。

## 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的情况下）可以申请企业搬迁雇员居民签证在新西兰生活和工作。该类签证申请对搬迁企业和涉及的相关员工都有若干要求，新西兰移民局必须认可申请人是企业不可或缺的员工，并且新西兰企业贸易局也认可该企业的搬迁。

## 公民身份

根据《1977年公民身份法案》的规定，申请者需要满足以下条件才能申请公民身份（可能另有其他要求）：

- 通过《2009年移民法案》的要求获得新西兰的永久居留权（例如，拥有无条件限制的居民签证）
- 提交申请前最近的5年内持有新西兰居住权并在境内居住至少1350天，且
- 在5年中的每年在境内居住至少240天
- 具备良好品格
- 具备足够的英语语言知识，尽到新西兰公民应尽的责任，享受新西兰公民应有的特权
- 在获得居住权的情况下，有意在新西兰无限期居住。

## 移民建议

根据《2007年移民顾问资格法案》的要求，只有持牌移民顾问和拥有豁免权不用持牌的人（包括拥有有效执照的新西兰律师）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（除非其具有豁免权而不用持牌）。

## 即将发生的签证变化

政府已公布对临时工作签证做出的更改，自2021年中起生效：

- 新的临时工作签证：新签证取代了六个现有的工作签证，包括必要技能工作签证和长期技能短缺名单工作签证
- 新的签证申请流程：新的申请流程将由雇主主导。在通过新的雇主担保临时工作签证雇用移民之前，雇主需要完成三个步骤。他们必须申请雇主资格认证、申请确保无新西兰人可胜任雇主招工职位的工作审查，并要求移民工人申请签证。

**“这家律师事务所在提供全方位建议上做得非常深入和细致。对于总部设在新西兰以外的客户，事务所切实做到了提供整合的建议，对客户的需求反应非常迅速。” ——《亚洲法律概况》(Asialaw)**

# BUDDLE FINDLAY

## 奥克兰 AUCKLAND

188 Quay Street, PO Box 1433  
Auckland 1140, New Zealand  
DX • CP24024 P • 64 9 358 2555

## 基督城 WELLINGTON

Aon Centre, 1 Willis Street, PO Box 2694  
Wellington 6140, New Zealand  
DX • SP20201 P • 64 4 499 4242

## 惠灵顿 CHRISTCHURCH

83 Victoria Street, PO Box 322  
Christchurch 8140, New Zealand  
DX • WX11135 P • 64 3 379 1747

百德芬利提供一系列专题法律更新。订阅

[buddlefindlay.com](http://buddlefindlay.com)

