
2 0 1 8

中 国
投资移民
白 皮 书

新 兴 移 民 趋 势

《2018 中国投资移民白皮书——新兴移民趋势》

胡润研究院

首席调研员
胡润 Rupert Hoogewerf

出版人
吕能幸 Sinclair Lyu

策划
金钰盛 皇甫金丹 肖亚玲

编辑
谢颖 张梦 于淼

设计
胡文倩

汇加移民研究院

首席调研员
陈朝晖 律师

出版人
Vincent Chen

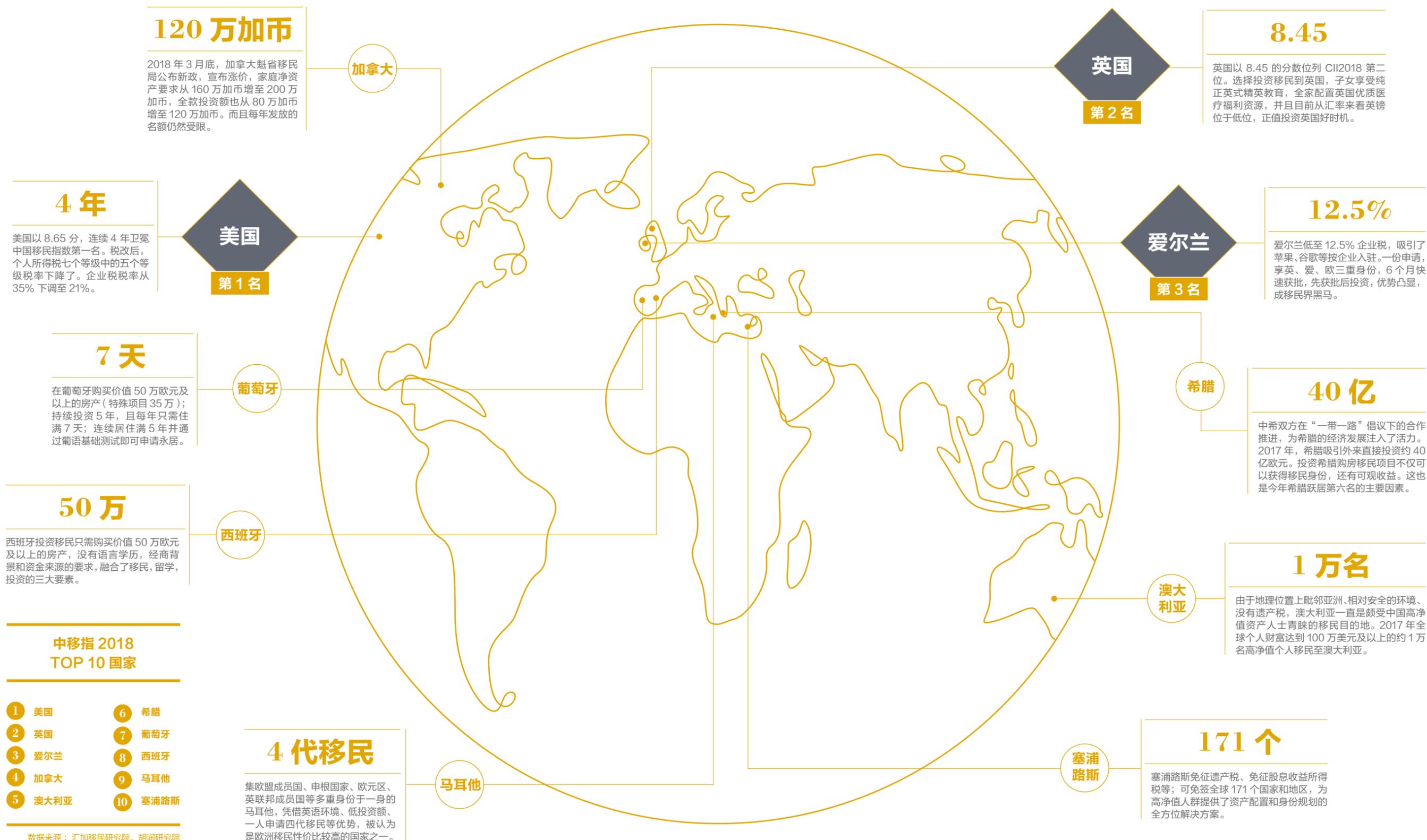
策划
张赢 纪咏华 彭峰 司诺

编辑
刘颖 张菲菲

设计
刘丽

中国移民指数 CII 2018

2018 中国移民指数 (中移指 2018) 从教育、投资目的地、移民政策适用性、海外置业、个人所得税低税负、医疗系统有效性、护照免签、华人适应性 8 个角度评估世界主流移民国家在吸引国际移民方面的实力。



2018年 中国移民 指数单项 排名得分

中移指 2018 (CII) 计算方法

2018 中国移民指数在 8 个分类指标——教育、投资目的地、移民政策适用性、海外置业、个人所得税低税负、医疗系统有效性、护照免签以及华人适应性上考察全球范围内能够提供可行性移民方案的国家，并进行单项排名。每个单项排名的最高分是 10 分，分数按照排名的降序依次递减。此外，每个类别因重要性不同，权重也不同。教育的权重为 25%，投资目的地、移民政策适用性的权重为 15%；海外置业、个人所得税低税负、医疗系统有效性、护照免签的权重为 10%；华人适应性的权重为 5%。最终的计算方法是每个国家在单项类别的得分与该类别的权重相乘，最后将 8 项分数相加得到一个总分，并进行排名。

中国移民之路在何方

2015 年，汇加移民研究院和胡润研究院在当年的《中国投资移民白皮书》中，首次提出“中国移民指数”（Chinese Immigration Index）概念，从教育、投资目的地、移民政策适用性、海外置业、个人所得税低税负、医疗系统有效性、护照免签、华人适应性八项指标入手，进行调研，为华人的移民计划和方向提供了一个全面、客观的量化数据。中国移民指数的专业性得到了包括人民日报、财富杂志等的认可，也是国人选择移民项目时的优选坐标。

过去的一年，国际上中美贸易争端波澜不断，中国“一带一路”倡议部署实施，国内楼市变幻莫测，中国证监会和保监会合并，金融改革力度不

容小觑。在变幻莫测的 2018 年，全球格局和国内政策又将会对投资，对移民有哪些正面或负面影响呢？

热门移民国家 TOP10

2018 年，汇加移民研究院和胡润研究院再次联手，更广泛、更深度地通过八项指标，综合调研了全球各指标相关数据和评分，最终评出了 2018 中国移民指数 Chinese Immigration Index 2018 (CII-2018) 排名前十的国家，分别是美国、英国、爱尔兰、加拿大、澳大利亚、希腊、葡萄牙、西班牙、马耳他、塞浦路斯。

从 2018 移民指数可以看出，传统主流移民国家仍是英语系国家，其根本原因在于国内投资人以教育作为出发点

主流移民国家单项得分 TOP 10

排名	国家	教育	投资目的地	移民政策适用性	海外置业	个人所得税低税负	医疗系统有效性	护照免签	华人适应性	加权得分
1	美国	10/10	9/10	6/10	9/10	8/10	7/10	10/10	10/10	8.65
2	英国	9.5/10	8.5/10	6/10	8/10	9/10	8/10	10/10	8/10	8.45
3	爱尔兰	7.5/10	8/10	8/10	6/10	8.5/10	8/10	10/10	8/10	7.93
4	加拿大	8/10	8/10	7/10	7/10	6/10	8/10	10/10	10/10	7.85
5	澳大利亚	8/10	7/10	6/10	7/10	7/10	8/10	9/10	9/10	7.50
6	希腊	6/10	8/10	8/10	7/10	6/10	7/10	8/10	6/10	7.00
7	葡萄牙	6/10	7/10	7/10	7/10	6/10	6/10	8/10	7/10	6.65
8	西班牙	7.5/10	7/10	5/10	5/10	5/10	7/10	8/10	6/10	6.48
9	马耳他	6.5/10	6/10	8/10	4/10	6.5/10	7/10	6/10	6/10	6.38
10	塞浦路斯	5/10	6/10	8/10	6/10	9/10	5/10	7/10	5/10	6.30
单项权重		25%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	

以上各国之评分，仅针对对中国富裕阶层提供可行移民方案之主流移民国家而进行 数据来源：汇加移民研究院、胡润研究院

第 1 名

美国：8.65 分

美国以 8.65 分的高分，连续 4 年卫冕第一。移民至美国，不仅可以给孩子一个好的教育环境，而且在美国创业也是极为有利的。

居多。另外，随着外汇管制的日益严格、CRS 的实施和推进，许多新移民也会选择护照移民项目，以实现海外资产配置。

移民美国，充满变数

美国以 8.65 分又一次卫冕。从单项得分上来看，美国的教育体制依然是中国投资人选择美国移民的重要原因之一：根据 QS2018（世界大学排名 2018）排行榜，前十名美国占有 5 所，承包了前 4 名。另外护照免签以及华人适应性各项指标上均排名第一。同时特朗普上任后极力推行税改。税改后：个人所得税维持 7 档，其中五档税率有所下降，最高税率降至 37%。企业所得税率从 35% 下调至 21%。使得今年其关于税率的单项评分提高至 8 分。对于移民至美国的投资人家庭来说，不仅可以给孩子一个好的教育环境，而且在美国创业也是极为有利的。但同时，因受排期等问题影响，移民政策适用性大幅下降，目前美国移民政策仍存变数，整个行业也在为之努力。

移民英国，正当时

英国虽然脱欧，但伦敦仍然是世界金融中心之一。教育方面仅次于美国，根据 QS2018 前 10 名排行榜中，英国有 4 所学校上榜。投资移民到英国，子女可享受纯正英式精英教育、全家配置英国优质医疗福利资源。并且目前从汇率来看，英镑位于低位，正值投资英国好时机。

爱尔兰成为移民界黑马

位于欧洲西部与英国隔海相望的爱尔兰，拥有优美的自然环境和完善的福利制度，并且具有完备的教育设施，尤其是计算机等尖端高科技水平名列世界前茅。此外，爱尔兰还是个低税国家，低至 12.5% 的企业税，吸引了苹果、谷歌等大企业入驻。多元化而年轻的社会结构和诸多优势使爱尔兰移民成为移民界黑马，位居排行榜第三名。

加拿大移民名额受限

根据加拿大 Global 电视台报道，从 1986 年至 2017 年，已有近 6 万个家庭通过魁省投资移民计划 (QIIP) 成功移民加拿大。2018 年 3 月底，加拿大魁省移民局公布新政，宣布涨价。家庭净资产要求从 160 万加币增至 200 万加币，全款投资额也从 80 万加币增至 120 万加币。而且每年发放的名额受限。加之移民局审核标准严苛，加拿大移民在今年排至第四名。

希腊购房移民项目兴起

中希双方在“一带一路”倡议下的合作推进，为希腊的经济发展注入了活力。截至目前，阿里巴巴、小米、工商银行、国家电网等相继进入希腊市场。随着希腊经济复苏和持续发展，作为欧洲投资移民项目中资金要求较低的项目之一，投资者除了通过该项目获取希腊移民身份外，还可以获得可观的房产投资收益，希腊购房移民成为了国内投资者的优选。这也是今年希腊跃居第六名的主要因素。

中国新兴移民潮到来

葡萄牙和西班牙的移民政策对语言、学历、经商背景和资金来源没有要求，此外，对居住的要求也颇为宽松，门槛较低，购房移民一步到位。

随着中国正式启动 CRS 全球征税计划，移民的需求除传统的教育、福利、出行便利以外，正在不断延展和重新定义。海外资产配置和身份规划的需求引领了新兴的移民潮，部分投资人将海外身份配置提上日程，将目光聚焦在了护照移民。今年上榜的就有马耳他和塞浦路斯。

塞浦路斯免征遗产税、免征股息收益所得税等。可免签全球 171 个国家和地区，为高净值人群提供了资产配置和身份规划的解决方案。相对于投资者而言，选择马耳他和塞浦路斯就是在投资博弈中以小博大，这也是其成为热门国家的重要原因。

目录



01 2018 年中国移民指数单项排名得分

爱尔兰成移民界黑马

05 序言

移民目的地多元化

06 开篇

移民趋势向为“财”、为“税”、为“房”发展

08 汇加顾问集团简介

汇加，“移”路相伴

12 全球置业地图

最受青睐的国家 / 城市房产购置

14 国际新格局下的移民发展之路

中美新关系与“一带一路”倡议

18 新兴移民趋势

中国新移民主要面临的三大机遇和挑战

20 新兴移民趋势

为“财”而移

22 新兴移民趋势

为“税”而移

24 新兴移民趋势

为“房”而移

30 传统移民项目

中国经济转型期，传统移民项目势头依旧

34 企业家的财富观

一线城市财富自由门槛达 1.3 亿

36 关于胡润百富

向上向善 · 引领由富及贵的格调



VISAS

匯加

匯加移民



序言

胡润 Rupert Hoogewerf

胡润百富董事长 / 首席调研员

回望过去一年，国内经济发展趋于平稳，中国高净值人群数量稳步增长。在移民方面，中国高净值人群的移民热情依然高涨，根据《2018至尚优品》显示，现在约有37%的高净值人群正在考虑移民，12%的高净值人群已移民或正在申请当中。

从国际层面上来看，无论是传统移民国家还是新兴移民国家，很多都在实行不同的刺激政策，包括美国大幅度降低企业税、欧洲部分国家购房移民一步到位等。与此同时，国内的各项制度，例如日趋严格的外汇管制、一线房产限购等政策也为中国高净值人群海外投资、移民注入了一剂强心剂。

此次调研发现，当前的中国高净值人群在移民目的国的选择上呈现出多元化的特点。美国最近一年在宏观政策、经济环境、社会环境等方面都有剧烈的变动。接二连三的枪击案事件让已移民美国和正准备移民美国的人安全感急剧下降，另外，中美贸易战的爆发和两国经济政策的摩擦让越来越多正准备移民美国的中国高净值人群开始持观望态度。尽管有很多负面消息，但美国凭借其世界一流的教育资源、生活环境等条件，加之企业税率大幅降低的税收政策，让美国继续位列中国高净值人群海外移民目的国的榜首。

除了传统移民国家美国以外，欧洲很多新兴移民国家近些年也在积极推出各项刺激政策。他们以较低的移民门槛、较简单的申请程序等优势吸引着中国的高净值人群对其进行投资、移民。对于中国高净值人群来说，移民目的国的选择更加多样化。

此次调研显示，中国高净值人群非常注重海外资产配置。未来，他们普遍会增加海外投资的金额和比例。调研发现，高净值人群海外投资主要集中于外汇存款和不动产两大投资方式，未

来三年也依然是他们的优先投资选项。在海外置业方面，我们发现，今年伦敦的购房市场很受欢迎。2018年，伦敦一跃成为最受高净值人群青睐的置业目的地排行榜第六位。我身边也有很多朋友表示对伦敦的房产很感兴趣，另外他们选择英国也是因为英国拥有优良的教育资源。

整体来看，中国的经济发展越来越好。随着全球化的进一步推进，中国高净值人群的眼界也越来越宽广，在海外投资、移民时考虑得越来越全面，思想也越来越成熟，“全球公民2.0”时代或将到来。

今年是胡润百富与汇加移民合作发布《中国投资移民白皮书》的第五个年头。第一年，我们通过调研评选出最受高净值人群青睐的移民及置业目的地TOP20；第二年，我们专注高净值人群移民后的生活状态；第三年，我们探讨高净值人群的海外资产配置情况；第四年，我们剖析中国移民地图，对比中国的东南、西北地区高净值人群对海外移民、置业目的地的选择偏好。今年，我们紧跟时代步伐，探讨新兴移民趋势，了解当前高净值人群移民的新动向。连续五年来，白皮书通过真实的调研数据从不同角度全方位分析中国高净值人群海外投资、置业、移民的态度、行为和方向，为正在考虑、未来或考虑海外投资、移民的高净值人群，也为相关的移民机构提供有价值的信息。

祝您阅读愉快！



开篇

陈朝晖 (David Chen)

汇加顾问集团合伙人律师，资深移民专家。1992年毕业于上海复旦大学法律系国际经济法专业，翌年获得律师执业资格。1997年起从事移民服务，是中国最早进入移民行业并且仍在从事移民服务的律师之一。

时光荏苒，五年光阴，弹指一挥间。

2014年，我们与胡润百富达成战略合作伙伴关系，并成功推出了中国移民行业第一本投资移民白皮书，荣登美国《财富》杂志。

回望中国投资移民白皮书的初衷，是极其具备前瞻性和必要性的。我们树立了中国移民行业的标杆，关注全球投资动态。我们放眼未来，为中国投资人提供了更广泛的专业意见。

时代更迭，初心未改。

随着中国“一带一路”倡议的推行、全球投资移民税务的变更、国际局势的演变，汇加·胡润中国投资移民白皮书始终抱着同样的初衷，与时俱进，旨在为中国投资人提供可读、可信、可靠的专业数据和专家意见。

因此，2018年到来之际，在与胡润百富团队进行了多次深入探讨和意见的碰撞之后，我们决定，将2018年的投资移民白皮书聚焦在“新兴移民趋势”之上。

对于国内高净值家庭而言，在未来几年里，要实现投资和身份的全球化配置，投资目光不能只局限于国内房产和股票，护照和国外房产投资成为经济安全的新保障，移民趋势的发展也向着为“税”、为“房”、为“财”而移，中国投资者开始热衷于办理其他国家的签证或者公民身份。

我不禁想起，汇加移民在21年前进入中国市场的初衷是树立移民行业的标杆，21年来我们至诚服务不忘初心。我们肩负为客户创造更美好生活的使命，我们以行业标杆为准则，因为我们始终不忘汇加的座右铭——汇加，签证美好未来。





汇加顾问集团简介

汇 20 载成功经验，签证美好未来



33

改革开放以来，随着经济全球化的快速发展，国际移民活动开始大规模进行，中国第一波移民潮也汹涌而至。中国移民行业发展迅猛，市场难免良莠不齐，亟需专业的法律服务和平台，汇加移民的出现应运而生。

39

1974 年：汇加之根，源远流长

汇加顾问集团的历史根源可以追溯到 1974 年，当年创始合伙人 Gaston Perron 大律师在加拿大蒙特利尔创立移民事务所，开始移民执业。自 1974 年创建至今，汇加传承律师行 44 年经验，致力于为客户签证美好未来。

1997 年：布局中国，扬帆起航

改革开放以来，随着经济全球化的快速发展，国际移民活动开始大规模进行，中国第一波移民潮也汹涌而至。中国移民行业发展迅猛，市场难免良莠不齐，亟需专业的法律服务和平台，汇加移民的出现应运而生。

自 1997 年汇加全面布局中国，借力扬帆起航，至今已在中国上海、北京、深圳、广州、杭州、宁波、南京、苏州、无锡、成都、重庆、青岛、温州等多个城市设有分公司。汇加的专业素质、服务质量及信誉，曾多次获得移民局的正式表彰及众多客户和专业人士的一致推荐。

2007年：十年一剑，华丽转身

2007年，汇加移民十年磨一剑，完成产业转型。从单一的移民服务平台转变为集国外主流国家移民咨询、海外置业投资服务、海外安居服务，国际资产配置服务为一体的大型综合性服务平台。

为了给中国客户提供更便捷的服务，汇加移民汇聚业界资深精英人士，集各国知名专业律师和资深专家顾问，更有前任移民官和外籍注册移民顾问常驻，确保专业水平和服务质量。此外，汇加顾问集团也为客户提供全面周到的安居服务，包括接机、住房、子女入学等，获得了新老客户的一致认同和高度赞誉。

2018年：产业升级，服务为您

现在，中国移民的目的由传统的谋生存，逐渐转变为求发展。新移民普遍受教育程度高，经济能力强，并日益呈现出低龄化趋势。第四波移民潮即将涌现，随之而来的是投资移民资讯和信息的碎片化、复杂化。

汇加为投资人理清脉络，整合资源，不仅进一步实现了行业产业链结构升级，引领行业的健康发展，还坚持以客户利益为导向，为投资人保驾护航。凭借汇加的专业法律能力及超高的成功记录，陈朝晖律师成功通过太平洋保险集团的严格风控流程审核，成为移民行业内首家获得亿元律师执业保险的移民律师。这是行业的起点，汇加移民却早已领先。

20 逾载，我们不忘初心；20 逾载，我们“移”路相伴。只为给您一个美好未来。



置业与房产

12.

全球置业地图

14.

国际新格局下的移民发展之路

全球置业地图：最受青睐的国家 / 城市房产购置



No.7
温哥华
5.8%



No.4
西雅图
8.9%



No.12
芝加哥
1.9%



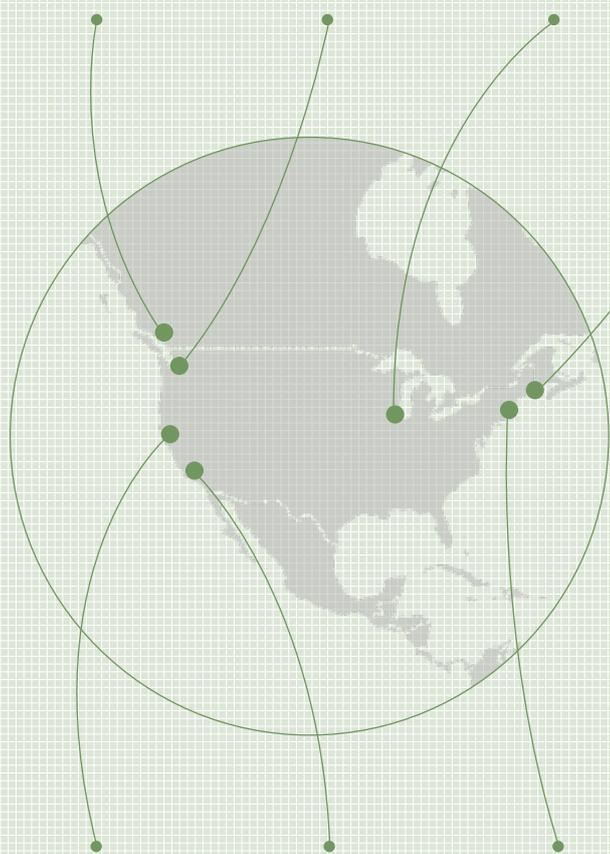
No.3
波士顿
9.4%



No.12
日本
1.9%



No.17
爱尔兰
1.2%



No.4
旧金山
8.9%

No.1
洛杉矶
18.7%

No.2
纽约
13.4%

No.14
新加坡
1.7%

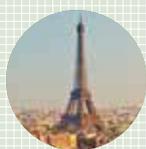
No.17
中国香港
1.2%

No.22
葡萄牙
0.5%





No.6
伦敦
8.6%



No.20
法国
1.0%



No.23
匈牙利
0.2%



No.17
塞浦路斯
1.2%



No.14
悉尼
1.7%



No.10
新西兰
2.9%



No.11
西班牙
2.2%

No.14
意大利
1.7%

No.21
马耳他
0.7%

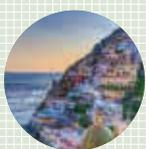
No.8
希腊
3.1%



No.8
墨尔本
3.1%



No.23
堪培拉
0.2%



国际新格局下的 移民发展之路



中美新关系下的移民冲击和影响

2017年12月底，在特朗普就职美国总统一年之际，他正式签署了《减税和就业法案》，这是近30年来美国国会首次修改税法。在未来的十年里，特朗普税改预计带来1.6万亿美元的税收减免。

此次特朗普减税的目标之一是吸引制造业回流和资本回流，因此，法案的出台必将刺激企业投资。同时带动跨国公司的海外利润回流，并创造出更多的就业岗位，从而带动美国就业和经济增长，让美国更具有竞争力。

就在税改法案出台的前几日，特朗普曾发布《国家安全战略报告》文件，并提出一项新政策：限制签证，以防止外国人盗用知识产权。特别是前往美国学习科学、工程、数学和高科技的中国人。旨在重新调整美国与中国、俄罗斯以及世界其他地区的关系。

回顾特朗普从竞选至今的行动和言论，我们不难发现，废除奥巴马医改，启动税务改革，以及对移民系统进行大刀阔斧的改革一直都是他的执政重点。

“

实际上，投资移民的到来为迁入地提供了更优质的人才和大量的资金，为当地经济注入了崭新的活力，同时也提供了更多的工作岗位。

”

对美国经济来说，税改立法无异于为美国经济增长安置了核动力，美国也将迎来一个经济增长的新时代。对移民政策而言，他多次强调美国要吸引高技术的人才，反对无限制的亲属移民。因此，其移民改革必将会大幅削减亲属类别的移民数量，也为“就业型移民签证”，包括EB-5类别，留出了潜在的增加配额的机会。但是另一方面，移民政策的频繁变动，必定对中国人赴美留学、就业有重大影响。

特朗普正把他从竞选开始所宣扬的“America First”（美国优先）进一步转化成一系列保护美国利益，推动经济发展的政策计划。就在美国开始实行“美国人优先”，并与中国展开轰轰烈烈的贸易战之际，许多西方国家为吸引外资、扩大国内就业、带动本国经济发展而纷纷调整移民政策，增加投资移民的名额。

实际上，投资移民的到来为迁入地提供了更优质的人才和大量的资金，为当地经济注入了崭新的活力，同时也提供了更多的工作岗位。

“一带一路”倡议——新格局、新视野

近年来，中国大力推行“一带一路”倡议，“一带一路”作为目前我国经济全球化发展的重要计划，在一定程度上推动了国家间跨地区商贸联系，而跨境商贸快速发展过程中，也带动了中国移民的大量迁移。随着“一带一路”倡议和国际产能合作的深入推进，越来越多的中国企业奔赴国外开展投资合作，中国和欧洲的关系日益紧密，李嘉诚、王健林、雷军等投资人全面进军欧洲市场，带动了中国高净值人群欧洲资产配置的新一轮浪潮。

从历史上的中国移民走向来看，“一带一路”正是华人走向世界的“路线图”。两千多年前，中国人从长安出发经中亚走向欧洲，走出了“陆上丝绸之路”，从东南沿海冲破重重巨浪“下南洋、走西洋”，开辟了“海上丝绸之路”。

目前，中国海外移民的主要传统目的地美国、加拿大、澳大利亚等国家的移民政策日益收紧，曾是人类社会经济、文明发展中心的欧洲成为了中国海外移民发展最快的地区之一。而移民申请快捷方便、入籍门槛宽松的多重因素，也让欧洲国家大有赶超美、加移民大国趋势，成为中国投资者的新目的地。

根据 TNS 政治经济网对欧盟成员国居民的调查显示，在欧盟所有国家新移民融合度上，爱尔兰排列首位。

因为长期实行开放的政策，外加有效的宏观调控使得爱尔兰近年来经济迅猛发展，成为一只“欧盟小虎”，将葡萄牙、西班牙等欧洲国家远远甩在身后。爱尔兰的信息科

技产业、制药科技产业和金融科技产业在众多欧盟国家中优势凸显，超过 1200 家顶尖企业在爱尔兰设有总部，被称为“欧洲硅谷”。此外，得天独厚的英语国家优势和杰出的教育制度以及高就业率，让很大一部分以“子女教育”为目的的投资人趋之若鹜。

希腊作为“一带一路”倡议的重要战略位置，极具投资潜力和机会，阿里巴巴、小米公司、工商银行、国家电网、中远海运、复星集团、华锐风电等中国企业借助“一带一路”的东风相继进入希腊市场。得益于强劲的投资活动，2017 年~2018 年希腊的房产价格稳中有升，不断释放出积极信号，随着投资海外房产的资产配置方式兴起，希腊购房移民也日益火爆。

没有居住要求，无“移民监”条件的宽松政策备受投资人青睐。

当下，中国投资移民主流趋势为“移民不移居”。大部分投资人即使获得了移民身份，事业依然以国内为主，第二重身份不仅有利于投资人经营跨国业务，客观上促进了中国经贸的国际化，同时将孩子送出国，远离国内升学压力，享受国外完善的教育体系和教育资源也成为重要原因之一。欧洲以“高福利”国家著称，孩子在移民国家接受高等教育后，享受到的福利与毕业后得到的收益比较稳定，有利于下一代的成长和今后的发展。另一方面，当前新移民的受教育程度高，在传播和重塑中国移民国际形象上也发挥了正面的作用。



“

目前，中国海外移民的主要传统目的地美国、加拿大、澳大利亚等国家的移民政策日益收紧，曾是人类社会经济、文明发展中心的欧洲成为了中国海外移民发展最快的地区之一。

”



新兴移民

18.

新兴移民趋势

22.

为“税”而移

20.

为“财”而移

24.

为“房”而移



新兴移民趋势

根据胡润 - 汇加移民专项调研结果显示, 2018年“人民币贬值”成为中国高净值人群最关注的话题, “美元汇率”次之, 排名第三是“税务改革”。起起伏伏的国际政治经济局势越来越考验中国新兴移民的承受力、判断力和行动力, 一流的眼界和格局助力中国新兴移民升级全球公民新身份, 在此次调研中, 高净值人群认为“财富自由”是成为全球公民最重要的因素, 其次是“签证自由”, “接受过海外教育”则位列第三。海外置业、资产配置、税务规划将会是全球公民经历的三大机遇和挑战。

海外置业：希腊成为新亮点

调研显示, 48%的高净值人群的海外房产资产占总资产的5%及以下, 对于未来理想的海外房产资产占资产的比例, 他们希望提升到5%~20%之间。对于高净值人群来说, 海外置业的目 的主要体现在三个方面: “自住型置业”、“投资性置业”、“度假型置业”, 分别占比49%、46%、5%。其置业用途具体有: “自住(包含生活和工作需求)”, 占比51%; “资产配置需求”(20%)、“子女教育居住”(16%)、“乐退养老”(4%)、“海外身份规划”(4%)、“休闲度假居住”(4%)、“健康医疗”(1%)。其中, “性价比”(63%)、“投资价值”(46%)、“永久产权”(37%)、“地段”(31%)是人们优先考虑的置业因素。超过一半的高净值人群愿意投入300~600万人民币在海外置业上, 16%的人群甚至愿意投入600~1,200万人民币。他们青睐的置业目的地前十名依次为: 洛杉矶、纽约、波士顿、旧金山和西雅图(并列第4位)、伦敦、温哥华、墨尔本和希腊(并列第8位)、新西兰。值得注意的是, 希腊首次进入TOP 10。中国的“一带一路”倡议正在改变世界政治经济格局, 为亚欧非地区乃至全球注入了新的活力。其中, 希腊作为“一带一路”建设的重要一环, 随着其经济的不断复苏, 已成为欧洲最具投资价值的国家之一。未来三年内, 52%的高净值人群优先考虑投资性住宅, 近一半的人群考虑的置业区域位于市中心或华人区, 郊区或学区或者校区也获得了30%以上的支持率。“专业地产中介”(58%)、“亲戚朋友”(47%)、“移民公司”(28%)是人们获得置业信息的主要来源。在海外置业过程中: “地产税是否过重”(51%)、“是否容易出租”(50%)、“购买价格是否合理、产权是否明晰”(47%)、“是否有专业人士负责打理”(43%)、“未来转让的成本”(30%)等均是高净值人群担心的问题。和国内相比, 海外的购房过程更加复杂, 所以置业过程中人们亟需获得相关的帮助, “投资咨询”和“贷款融资”是高净值人群未来最期待得到的服务。

置业考虑因素

63%

★“性价比”占置业考虑因素首位



未来期待得到的海外置业服务

52%

★“投资咨询”占海外置业服务首位



以何种金融投资方式投资海外

	目前	升降趋势	未来三年
外汇存款	43%	↓	34%
不动产	30%	↑	44%
保险	16%	↑	26%
标准理财产品	16%	↑	25%
股票	15%	↔	15%
基金	10%	↑	17%
债券	9%	↑	14%
信托	8%	↑	14%
黄金	6%	↑	9%
艺术品投资	6%	↓	3%
期货	4%	↔	4%
开设海外公司	3%	↑	5%
风投 / 股权投资 VC/PE	2%	↑	5%

美国新移民报税需要实行全球税务申报，您还需要特别了解哪些申报范围？

美国境内：主要包括在美的工资奖金收入、自营收入、银行利息收入、股息分红、股票买卖收益、房屋租金收入、EB-5 移民项目收益等

60%

美国境外：主要包括工资奖金收入、自营收入、银行利息收入、股息分红、股票买卖收益、房屋出租收入、特许专利权费等

51%

美国以外的海外特定金融资产：现金存款、基金、股票、PE、信托、持有公司的股份、人寿保险的现金价值等随时可变现的资产

33%

其他

24%

资产配置：增持是趋势

70% 的高净值人群选择通过银行来理财，其次是保险、股票、债券等。值得注意的是，越来越多的人认为合理的理财途径需要“与专业人士沟通”（60%），“建立海外信托”也获得了较高的支持率，当然 28% 的高净值人群表示“不太了解如何理财”。“**外汇存款**”、“**不动产**”以 43%、30% 的比重远超其他选项，是高净值人群目前最主要的海外金融投资方式。未来三年仍将是人们的优先投资选项。此外，标准理财产品和保险各有 9% 和 10% 的涨幅，艺术品投资则下跌 3%。

美国仍然是受访人群在海外或境外投资过金融产品最多的国家。调查显示，高净值人群的投资风格趋于保守，“安全风险控制方法”（72%）是他们最主要考虑的海外金融投资因素，“实际收益”（48%）和“风险投资”（32%）紧随其后。他们最青睐的十大外汇银行依次为：中行、汇丰、招行、渣打、花旗和中信（并列第五位）、工行和恒生（并列第七位）、农行和建行（并列第九位）。

“养老”（43%）、“财产保值增值”（21%）是人们认为家庭未来最重要的保障。受访人群表示他们海外投资的主要原因是“分散风险”（42%）、“子女教育”（30%）和“移民”（14%）。海外投资中，“稳健的收益”（71%）于他们是最重要的。他们碰到的最大问题是：“缺乏知识”（49%）、“资金转移困难”（18%）、“投资无渠道”（14%）。未来，他们普遍会增加海外投资的金额。

税务规划：缺乏可靠信息和专业机构

2017 年 12 月 15 日，美国众议院与参议院就两方的税改议案分歧之处达成一致，形成了最终税改议案。12 月 20 日，两院先后投票通过了最终议案。12 月 22 日，最终议案正式提交美国总统签署生效，成为法律。至此，备受瞩目的美国税改终于尘埃落定，并于 2018 年 1 月 1 日起生效。考虑到美国在国际社会的影响力，本次税改将不仅影响到美国国内的经济情况，同时对全球经济带来新的变数，“个人所得税降低”（30%）、“企业所得税降低”（19%）最有可能改变高净值人群的移民倾向。

考虑移民前，41% 的高净值人群表示会计划“移民后的第一年财产申报”，接着是“投资移民排期期间的报税”（35%）。高净值人群最希望了解的全球税务申报范围主要包括在美的工资奖金收入、自营收入、银行利息收入、股息分红、股票买卖收益、房屋租金收入、EB-5 移民项目收益等。目前，大量高净值人群选择“请税务师”（46%）报税。在合理避税方式上，近一半高净值人群选择“个人办理”，29% 的人群选择“投资移民”的方式，“保险”（18%）也是他们的另一项选择。关于全球税务计划和投资第二国际身份，大部分高净值人群表示不了解或者没有考虑过，这方面可靠信息的缺失以及专业机构的缺乏是主要原因。

新兴移民趋势 为“财”而移

“海上丝绸之路”的终点

——希腊



Kostas Tsiaras

希腊现任资深议员，前外交部副部长

胡润百富：尊敬的议员先生，作为中国人民的老朋友，请您谈谈希腊和中国的关系，以及您对“一带一路”倡议的看法？

Kostas Tsiaras：中国和希腊都是拥有悠久历史的文明古国，在过去的数千年中，两国人民分别为人类历史创造了灿烂的东方文明和西方文明。希腊一直以来与中国保持着良好的关系，我在希腊政府任职期间，曾与多位中国政府的负责人会面，就深化两国的合作进行了深入的交流。中国在过去 20 年中所取得的经济成就令人瞩目，中国人民用持续的努力，创造了新的历史，并成为一股新兴的世界力量。在习主席提出的“一带一路”倡议中，希腊位于“海上丝绸之路”的重要位

置。“一带一路”倡议的宗旨和目标，将为新世纪的世界带来共赢，也将进一步加强中国和希腊的联系和纽带，作为一名希腊人，我对此倡议深表赞许！

胡润百富：您觉得作为欧盟的成员国之，希腊可以在“一带一路”的倡议中起到哪些关键的作用？

Kostas Tsiaras：希腊是欧盟的创始成员国之一，也具有悠久的航海传统。我一直认为，希腊应该在“一带一路”，尤其是 21 世纪的“海上丝绸之路”的构建中，发挥更多的作用。早在我们面对金融危机时，中国就积极购买了希腊的主权债券，随后，中国又投资了比雷埃夫斯港口，该港口现已成为了“海上丝绸之路”的重要纽带之一。我衷心地认为，中国与希腊的紧密合作，会成为“一带一路”倡议中沿途国家国际合作的典范，它包括深度参与、共享成就并跨越文化的界限。

胡润百富：我们知道，希腊一直以来都是旅游大国。而近年来，希腊的购房移民项目引起了包括中国投资人在内的日益关注，请您谈谈该项目出台的背景？

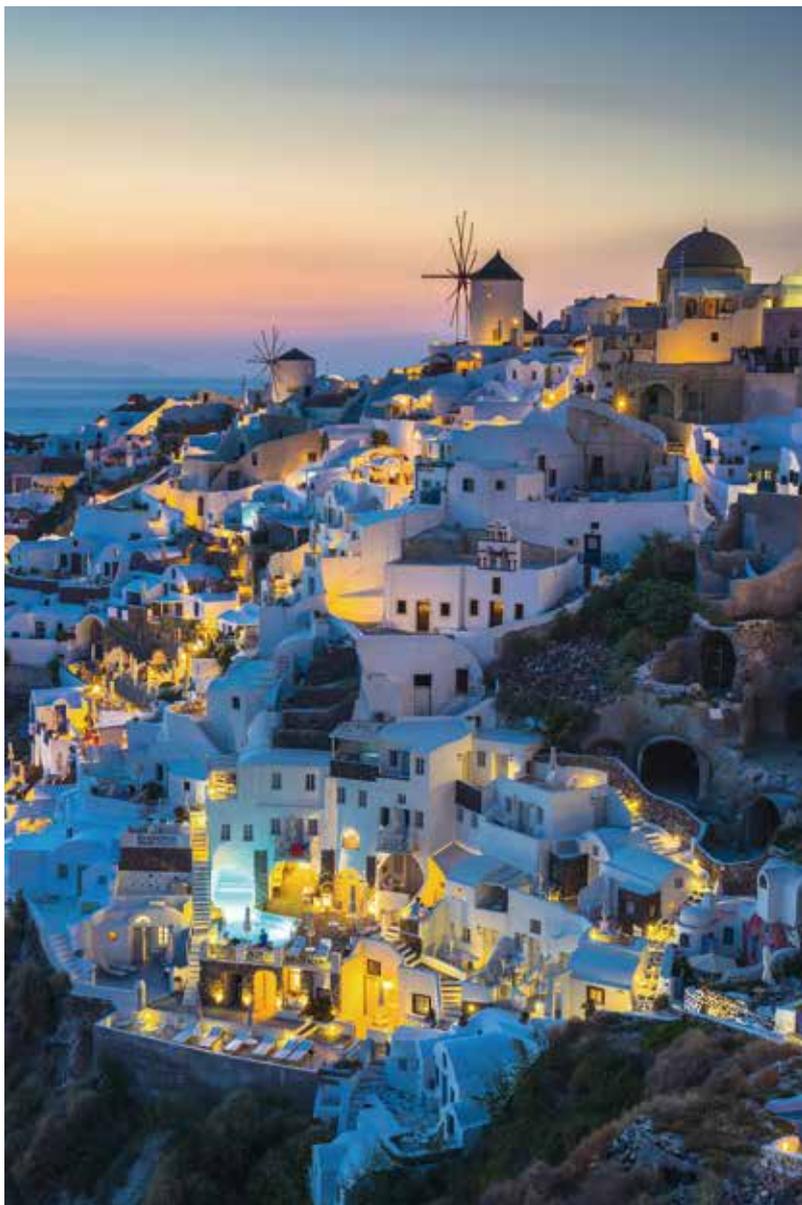
Kostas Tsiaras：相信大家对于雅典卫城，对圣托里尼已经非常熟悉了。其实，希腊丰富的历史



和文化，众多美丽的小岛和海滩，不仅限于雅典卫城和圣托里尼，我们有众多的世界文化遗产，也有包括克里特岛在内的众多的美丽海岛和海滩，我们一直以来是世界上最受关注的旅游度假胜地之一。同时，一直以来，希腊人民的好客，希腊宜人的气候，希腊的美食以及优质的教育，也吸引了来自世界各地的人们，希望选择在希腊定居。因此，我们创造性地推出了希腊购房移民项目，可以让希望前来定居的人们，通过对希腊的房产进行投资，而便捷地取得希腊的居留身份。希腊购房移民项目，在为包括中国人民在内的世界各地的人们提供投资和定居希腊良机的同时，也为希腊经济的复苏，作出了贡献。

胡润百富：作为最了解希腊情况的政治人物之一，您对希腊购房移民项目的前景看法如何？

Kostas Tsiaras：目前，希腊人民正致力于我们经济的复苏，我们已经从经济危机中走了出来，相信希腊的房地产市场会逐步走向良性的循环。同时，我也希望在希腊购房移民项目中，出现更多的高质量地产项目，不仅可以帮助居留身份的申请变得顺利，而且会为投资人带来真正有价值的资产。我注意到，在希腊已经有一些高瞻远瞩的商界领袖，在提供这样高质量的产品。FILIA 度假村项目就是其中的一个典范。度假村所在地克里特岛，不仅文化积淀深厚还是著名的旅游胜地。目前该项目已经正式开启，同时也会接受包括来自中国的希腊购房移民项目的投资人。这个高质量的项目，必定会成为希腊乃至欧洲出类拔萃的度假目的地，成为爱琴海中的一颗明珠，并进而为投资人带来真正有价值的资产。同时，中国和希腊在“海上丝绸之路”的紧密合作，也将进一步为中国投资者打开通往欧洲的窗户。



“

希腊购房移民项目，在为包括中国人民在内的世界各地的人们提供投资和定居希腊良机的同时，也为希腊经济的复苏作出了贡献。

”



David Chen
陈朝晖

汇加顾问集团合伙人，律师，资深移民专家



新兴移民趋势 为“税”而移

在全球寻找优质的投资资源

“

个税的改革大部分
华裔家庭也都能受益，
一定程度上降低了
在美的生活成本。

”

胡润百富：有人预测，中国将迎来第四次移民潮，根据您的观察，现在的新移民和过去几代移民有何不同？他们更重视哪些移民条件？

陈律师：最早的投资移民主要是私营企业主，年龄约在 40~55 岁之间，在 2005 年间，趋势特别明显。这些人教育程度普通，一般在高中和大专左右。如今的新移民日益呈现出年轻化、低龄化趋势，逐渐从过去的“谋生存”转变成为“求发展”。我们现在很多客户的年龄在 35~55 岁之间，普遍受教育程度高，经济能力强，这些精英人士逐渐成为了投资移民的主力。除了以往的教育、环境外，税收政策、投资回报也成为新的考虑因素。新移民会有针对性地选择移民地，不再局限于几个传统老牌移民国家。现在许多欧洲国家附带英式教育体系，移民后对子女升学就读欧美名校更有利。另外，随着外汇管制的日益严格，CRS 税务体系的推进，许多新移民会因为资产配置驱动，选择当地税收有利的国家。此外移民目的地的环境、人文历史也是一个考虑因素。

胡润百富：未来的移民倾向以哪些类型为主？在人数方面又是怎样的情况？

陈律师：近年来，移民倾向表现趋于多元化，不同于之前的“留学移民热”和“技术移民

热”，未来移民的主体以高净值人群和知识精英为主体。地理上，曾是人类社会经济、文明发展中心的欧洲也成为中国海外移民发展最快的地区之一。与占北美绝大多数的“知识分子型”移民不同，欧洲新移民以家庭团聚和投资移民为主要方式，并且投资移民逐渐成为主流趋势，精英人群的增加，同时也促进了新移民的社会融合程度。另外，新移民的大众传媒意识和参政意识也会较以往更强，华人在移民目的地的政治地位显著提升。随着曾经的 80 年代至 90 年代婴儿潮这批人群的崛起，他们也将为子女及家人做出合理的身份及资产配置计划，未来移民人数必将呈上升趋势。

胡润百富：2017 年年底美国税改，对中国移民有哪些实际影响？

陈律师：这次的美国税改落地，对于中国移民是很好的机遇。税改后，美国企业税率大幅降低，势必将刺激企业投资，拉动美国经济，解决更多就业问题。这将更好地保证美国 EB-5 投资移民的就业问题。美国的投资环境也将迎来经济增长的新时代，对于在美投资的中国企业，也是利好。另外，个税的改革大部分华裔家庭也都能受益，一定程度上降低了在美的生活成本。



为宽松，门槛较低，购房移民一步到位，又融合了移民、留学、投资的三大要素，因此受到了国人的追捧可谓理所当然。海外房地产市场成熟，法治健全，收益也相对稳定，与国内炒房靠投机获利不同，海外置业风险较小，投资回报率不逊于国内。而且，相对于国内 70 年的物业产权，海外房产绝大多数都是永久产权，房屋价值增值空间大。另外，对于有计划送子女出国的家庭来说，购买大面积房产，一部分用于出租，还可以实现“以房养学”的目的。

胡润百富：面对瞬息万变的资本市场，如何合理地配置资产已成为高净值人群的热门话题，最近，很多新兴市场浮出水面，您对于海外投资的客户有何建议？

陈律师：今年以来，美国经济数据逐步向好，美联储加息等因素加速了美元的升值，对于国内投资者而言，配置美元资产的重要性不容小觑。另外，一些主要面向高净值人群全球性的股权基金类项目也值得投资者关注。除此之外，欧洲各国实施的多项经济刺激政策，宽松的货币政策是抄底欧洲的较好时机，尤其是许多国家近年来推出了一系列购房移民的优惠政策。如果有计划进行长线置业的投资者，可以考虑配置欧洲的房地产市场，例如，葡萄牙的房价从 2014 年开始复苏，在 2017 年 11 月同比上涨 4.84%。

胡润百富：高净值人群的资产跨国配置有哪些新特点？进行海外资产配置又有哪些趋势呢？

陈律师：近年随着大环境的波动，对人民币贬值的预期，使得高净值人群感到资产风险的加大，因此目光投向全球市场，而资产的跨国配置则意味着在全球寻找优质的资源投资，与投资者在国内的理财方式形成有效对冲，减小风险。移民、留学、投资需求的大量增加，催生了海外置业的热潮，目前海外资产配置的大趋势仍是权益类投资和海外房产投资。

胡润百富：2018 年有哪些适合中国投资者的新项目？

陈律师：近年来，适合中国投资者的老牌英语系国家投资移民政策日益收紧，并面临排期、配额和关停等问题。作为 2018 年的投资新项目，我十分看好爱尔兰，首先同样作为英语系国家，它可谓一脉相承，自上世纪 90 年代起，爱尔兰吸引外资，发展高科技产业，经济迅猛发展，人均 GDP 名列欧洲前茅，多年来一直被誉为“英国的后花园”。它拥有世界上为数不多的先进教育制度，此外，爱尔兰还是个低税国家，吸引了苹果、谷歌、辉瑞等大企业入驻。多元化而年轻的社会结构，相比被过度开发的移民国家，投资优势凸显。

胡润百富：如何有效规避国际政治局势变化对移民的阻力？比如，近期的中美贸易战引发了大家对移民美国的顾虑。

陈律师：短期之内会有一些政策上的变动，但实际影响并不大。中美贸易战虽然开展得轰轰烈烈，但作为商人的特朗普很清楚移民对美国经济的利弊。再者，自特朗普上任以来，他主要打击的是非法移民，此外国际政治局势瞬息万变，实际上是一种常态化的“抗争”，大家不用过于杞人忧天。

胡润百富：据悉，除了房产和股票之外，护照已成为经济安全的新保障。您如何看待中国投资者热衷办理其他国家的签证或者公民身份这一现象？

陈律师：这其实是中国经济全球化后出现的必然趋势，因为波动是市场固有的特性，一旦出现调整，将资产集中配置的人群必将受到巨大影响，尤其是今年来中国税务管制的日益严格，CRS 逐步推进，持有低税务国家护照，能够在一定程度上降低资产配置的风险，对资产的全球化配置和未来规划也是非常有利的。

胡润百富：今年的调研显示，部分高净值人群在选择海外移民目的地时，开始关注希腊等新兴移民国家。您觉得这类国家有哪些移民或投资亮点？

陈律师：这类欧洲国家以房产投资模式为主，让投资移民项目由繁杂归于简单，另外，像希腊、葡萄牙、塞浦路斯等国目前的移民政策均以购房置业为核心要求，而且没有语言学历、经商背景和资金来源的要求，此外，对居住的要求也颇



Justin Luo
罗军

途家及斯维登集团联合创始人兼 CEO



新兴移民趋势 为“房”而移

海外置业的安心保障

胡润百富：近几年，国人海外置业的规模不断扩大，这背后的深层次原因有哪些？

罗军：迁徙，是人类的本性，远方有面包和诗。山里人盼望平原生活；岛国民族，向往大陆生活；草原部落，期望城市的繁华；贫穷落后，渴望生存与发展；富裕殷实，祈福未来高品质环境与安稳的保障……新中国以来的移民不同阶段有不同特点：自 1949 年至 1980 年，移民是为了生存和生计，投亲靠友；

1980 年至 2000 年，移民是为了求学与发展，以公派留学、访问学者为主流；2000 年以后，自费留学、投资移民、技术移民成为主流，尤其是投资移民成为中国中产阶级与高净值家庭的选项之一。

首先，改革开放四十年，中国取得的发展成就是任何一个国家都难以企及的，中国人均收入大幅度提高，成为全球第二大经济体，实现了国富民强，教育发展取得长足进步，3.8 亿中国成年人进入城市

中产阶级，中产阶级人数是全球第一。截至2017年，中国是亚太地区家庭财富增长最强劲的国家，个人可投资1千万人民币的高净值人群规模超过200万人，总体可投资资产规模超过180万亿元人民币。在这些高净值人群中，大学以上学历占据超过60%，年轻化趋势明显，与国际的融合能力和与外部世界沟通的能力显著提高。

其次，近十年，中国人不仅是全球第一大客源输出国，也是全球资产投资的主力军，无论在欧洲、美洲、亚洲，或者非洲，中国高客投资矿产、房产、企业以及股票、股权、债券、基金，甚至是越来越风靡的艺术收藏品。

在中国高净值人群中，为了子女教育、医疗健康、养老和更高品质的生活环境，从移民美国、加拿大、澳大利亚，到近几年移民欧洲蔚然成风，中国已经成为全球第四大移民输出国，截至2017年有超过1000万中国出生的人生活在海外。特别是欧洲国家，比如希腊、马耳他、塞浦路斯等国家推出“黄金签证计划”以来，吸引众多中国高客人群，投资移民欧洲，原因一是欧美的教育模式，让子女享受真正的一流教育，望子成龙是每个父母的愿望；二是永久不动产权的诱惑，让中国家庭开始计划家庭资产的海外配置，减少资产风险。在欧美及亚洲国家，买的不只是房子，还有世代相传的永久产权。

最后，面对扑朔迷离、复杂多变的经济金融形势，人们意识到实现资产全球流通和合理化配置的重要性。各国移民政策的放宽与推动，投资海外市场变得越来越容易；对海外投资项目的选择上越来越理性，对海外投资环境的适应性更强；华人在世界各地规模和影响力的扩大，使得新一代的投资人越来越容易适应海外生活和投资环境。

胡润百富：近年来海外置业成为中国投资人的热门话题 从美国、加拿大、澳洲、新加坡地产项目转战泰国、马来西亚、柬埔寨等地，如今，欧洲又成为中国购房人的下一战场，您觉得是什么原因促使了这样的转变？

罗军：随着美国、加拿大、澳洲、新加坡等国家移民政策收紧，投资金额加大，申办移民的手续和流程较长，房产成本越来越高，欧洲成为近几年的投资与移民热点，具体原因有以下几点：

其一，更加宽松的移民政策，购房拿绿卡、宜

居和养老。欧洲许多中小国家放宽了移民政策，只要拥有200万~400万元人民币的投资能力，购买欧洲房产后，投资者可拥有长期或永久居留卡畅行申根各国。对于绝大部分中国的投资人，为了下一代子女能过上更好的生活以及受到良好的教育而选择移民，已经在欧洲留学的中国学生常常也是促使父母购买欧洲房产的原因之一，近些年买房拿居留和“以房养学”在留学生中并不少见。欧洲国家的“免费医疗”也对“看病贵、看病难”的中国人具有吸引力。欧洲的几个移民国家，都具有免费医疗的政策，只要是病人在公立医疗就诊，即可享受免费的医疗诊治。除此之外，“高福利”对移民申请者充满了吸引力。因此当一些欧洲国家的购房移民政策一经推出，不少考虑养老需求的投资者也选择了这些国家。

其二，欧盟经济回暖，带来高性价比的房产，投资回报率高，一举多得。当前欧元汇率和欧洲房价都处于较低的位置，随着欧洲整体经济好转，房地产市场转暖，房产价值仍有较大上的升值空间。近十年以来，人民币兑美元和欧元的汇率已升值约30%，这极大地提高了中国投资者的购买力，也是持有海外资产的好时机。

其三，国内房产带来的资产泡沫隐患，加快海外资产配置的步伐。随着国内经济放缓、楼市限购





限贷，中国一二线城市的房地产市场现在基本已经走到了后期阶段，呈现出资产泡沫趋势，在国内投资房产有较大的市场风险。而目前中国高净值人群所拥有的资产投资规模中，只有5%的财富投向了海外。从中国目前的配置比例来看，中国人在海外配置上刚刚起步，随着“一带一路”倡议的全面铺开，使得中国和欧洲紧密联系在一起。中国政府在国家战略层面的利好政策不断，使得中国企业迎来了进军欧洲的发展时机。

其四，欧洲的文化多样性、房产品类的多样性。庄园、古堡、酒庄、滨海别墅等等多样化产品满足了不同人群的不同需求，高端商务、休闲养生、旅游度假、投资置产等，让中国投资者实现了在国内不可能实现的地主梦、庄园梦、国际化生活梦。欧洲是全球旅游、经济发展水平最发达的大洲，拥有多样的气候、如画的风光、多元的文化、广阔的市场，一直以来都是人们理想的工作和定居之地，越来越多的投资人会选择来到欧洲享受高品质的生活。

胡润百富：对于海外置业的风险及策略，您有哪些建议？

罗军：无论选择欧洲，还是美洲，海外投资置业必须遵循几个基本原则：一是量力而行，任何投资均有风险，避免非理性的过度投资；二是咨询专业机构，在投资前全面客观了解投资移民项目、所处城市的经济、人文、环境、生活成本等基本信息，做到中长期规划，设定投资目标，将投资、移民、教育、宜居、医疗等综合考量，从长计议；三是“冲动是魔鬼”，避免受海外旅游、宣传等因素影响下的冲动型投资，再搜集和了解旅游观光目的地更深度和广度的信息和相关知识后，再做出理性、客观的决定。

胡润百富：如今“一带一路”沿线国家成为中国人投资购房的新兴热点，您如何看待“一带一路”相关国家的房产前景？

罗军：2013年中国国家主席习近平先后提出共建“丝绸之路经济带”与“21世纪海上丝绸之路”重大倡议，得到国际社会高度关注和积极响应，促进各国经济繁荣与区域经济合作，加强不同文明交流互鉴，促进世界和平发展，是一项造福世界各国人民的伟大事业。“一带一路”沿线涉及65个国家和地区，大多数国家和地区的经济水平相对落后，基础设施处于中国改革开放初期的状况，因此，一带一路沿线国家在政局稳定、宏观经济稳健调控的前提下，将迎来二十年黄金发展期。如果说投资欧美的房地产是以保值为目的的话，那么投资新兴市场的房地产可以获得更大的增值空间。原因有三点：

一、中国目前是全球40%经济活动的原动力，“一带一路”倡议的实施将给沿线国家带来巨大的经济增长，也是中国经济全球化战略的组成部分。

二、人民币国际化趋势势不可挡，以人民币计价的金融、贸易、房产等产品，将给投资者带来额外的溢价和增强投资产品保值增值的能力。沿线国家本国汇率的不确定性，对应人民币与美元的汇率相对稳定性，以人民币或美元计价的房产，有较大的升值空间。

三、沿线众多发展中国家经济发展状况处于中国改革开放初期，通过提升与中国经济的融合度，其生产型企业、房产、物业、酒店等领域将会优先发展和受益。众多东南亚国家已经成为了中国高净值人群房产投资的方向，国内房地产开发商在当地开发的大型地产项目带动了当地和国内投资客的需求。



胡润百富：我们知道斯维登集团已将目光看向欧洲市场，您们一直倡导房地产共享经济，而我们知道欧洲的国家也有置业移民，您认为这两者之间有何互补关系？

罗军：斯维登集团是亚洲地区专注于异地不动产管理的机构，始于2011年开始的“途家自营”，秉承“分享，让不动产增值”的理念，并拥有“斯维登精品公寓”、“斯维登度假公寓”、“斯维登服务公寓”、“欢墅”、“途窝”、“迹墨”、“五悦”等一系列以“住宿分享为核心”的品牌。近年来，随着消费升级，人们越来越重视资产的配置和管理，闲置房产的运营管理需求逐年递增，不仅需要房屋的日常打理，也期望闲置房产能够通过经验而产生收益，让房产保值增值。2017年斯维登集团新增国内外“安心管家服务”，专为业主进行异地或海外房屋定期巡检、清洁养护等管理工作，为无力打理异地房产的业主提供独特的定制服务，成功实现“你不在，我管家”，同时提供全球交换入住，实现一房在手，住遍五洲四海。如今，斯维登集团安心管家服务已在包括国内超过十个省以及海外柬埔寨、泰国、日本、韩国等众多新开发和存量项目中落地。斯维登集团通过对集中式和分散式、碎片化房源管理运营，为国内外房产投资人提供定制化的家政管家服务、代运营和管理服务，以及产权式酒店全面委托管理服务。

胡润百富：中国移民的海外资产应该如何管理，才能真正实现保值增值？

罗军：随着中国经济全球化、人民币国际化、海外资产配置常态化的步伐加快，尤其是中国高净值人群和家庭在海外

“

随着中国经济全球化、人民币国际化、海外资产配置常态化的步伐加快，尤其是中国高净值人群和家庭在海外投资的资产、房产越来越多，空置和闲置的现象将愈发凸显

”

投资的资产、房产越来越多，空置和闲置的现象将愈发凸显，因此，如何管理和运营海外资产成为投资人非常关注的话题。经过六年专注于房产运营和管理的实践与总结，斯维登集团分享海外资产管理运营的经验：第一. 托管的房产和资产的管理机构应该是全球性的专业机构，为国内客户和业主提供全方位的服务与全线产品，解决投资者和业主的后顾之忧；第二. 必须健全完善的业主和房产管理系统，不惧时空障碍，全天候为投资人和业主提供专业化指导与服务；第三. 能以母语中文服务沟通，让管理机构、服务人员与投资人沟通更便捷；第四. 现场服务有可复制的成功经验和标准化操作流程，真正做到安心托管、无忧投资；第五. 闲置或空置房产收益有保障、房屋养护专业化、标准化、透明化；第六. 海外物业闲时与国内房产资源交换使用，让海外投资在国内享有溢价和增值服务。

传统移民

30.

传统移民项目







传统移民项目

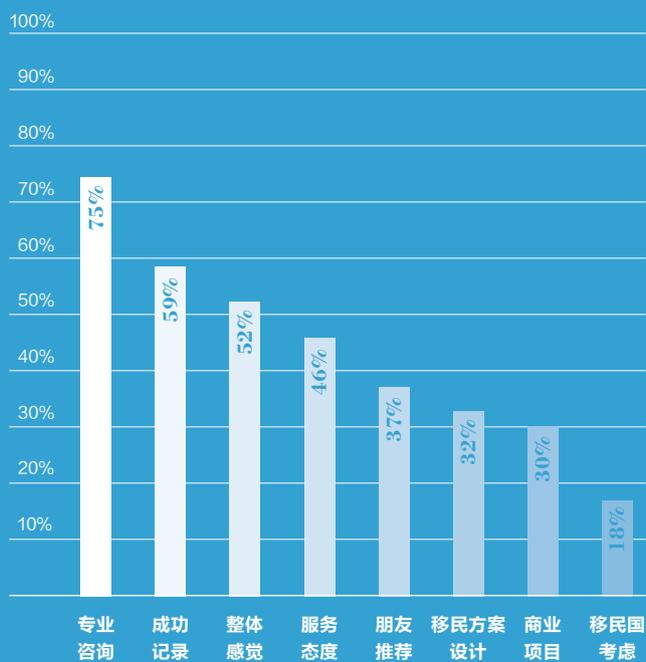
当前中国正处于转型阶段，经济由飞速发展进入稳健期。2017年，我国国内生产总值（GDP）达827,122亿元，位列世界第二。根据《2017胡润财富报告》显示，我国高净值人群数量稳步增长，大中华区拥有千万资产高净值家庭数量达到186万户，拥有亿万资产超高净值家庭数量达94.8万户。在整体经济稳步发展的大背景下，我国高净值人群对于海外移民、置业、留学的势头依旧强劲。

移民原因

针对海外移民情况来看，目前中国高净值人群可接受的移民成本平均为144.6万元人民币，其中有近两成的高净值人群表示可接受500~1,000万的移民成本。高净值人群的移民想法主要受周围的“朋友”（60%）和“家人”（32%）影响。

在选择移民中介时，该移民中介是否具有“专业咨询”的能力、过往服务的“成功记录”以及客户对移民中介的“整体感觉”是非常重要的影响因素，百分比分别达到75%、59%和52%。

选择移民中介的影响因素



数据来源：胡润 - 汇加移民专项调研

继续延续去年的趋势，“教育质量”依然是高净值人群移民的最主要原因，百分比达到 83%。其次是“环境污染”，百分比为 69%。值得注意的是，“食品安全”今年脱颖而出，成为高净值人群海外移民的第三大主要原因，百分比为 57%，超过“医疗水平”（38%）和“社会福利”（36%）两大传统移民原因。另外，与去年不同的是，“资产安全”也逐渐成为了高净值人群移民的一个不可忽视的原因，排名仅次于“社会福利”。这也意味着对财富不断积累的中国高净值人群来说，他们移民不仅是为了获得优良的教育资源、干净的生活环境、安全的食品、完善的医疗服务，也是为了更好地保障资产安全。

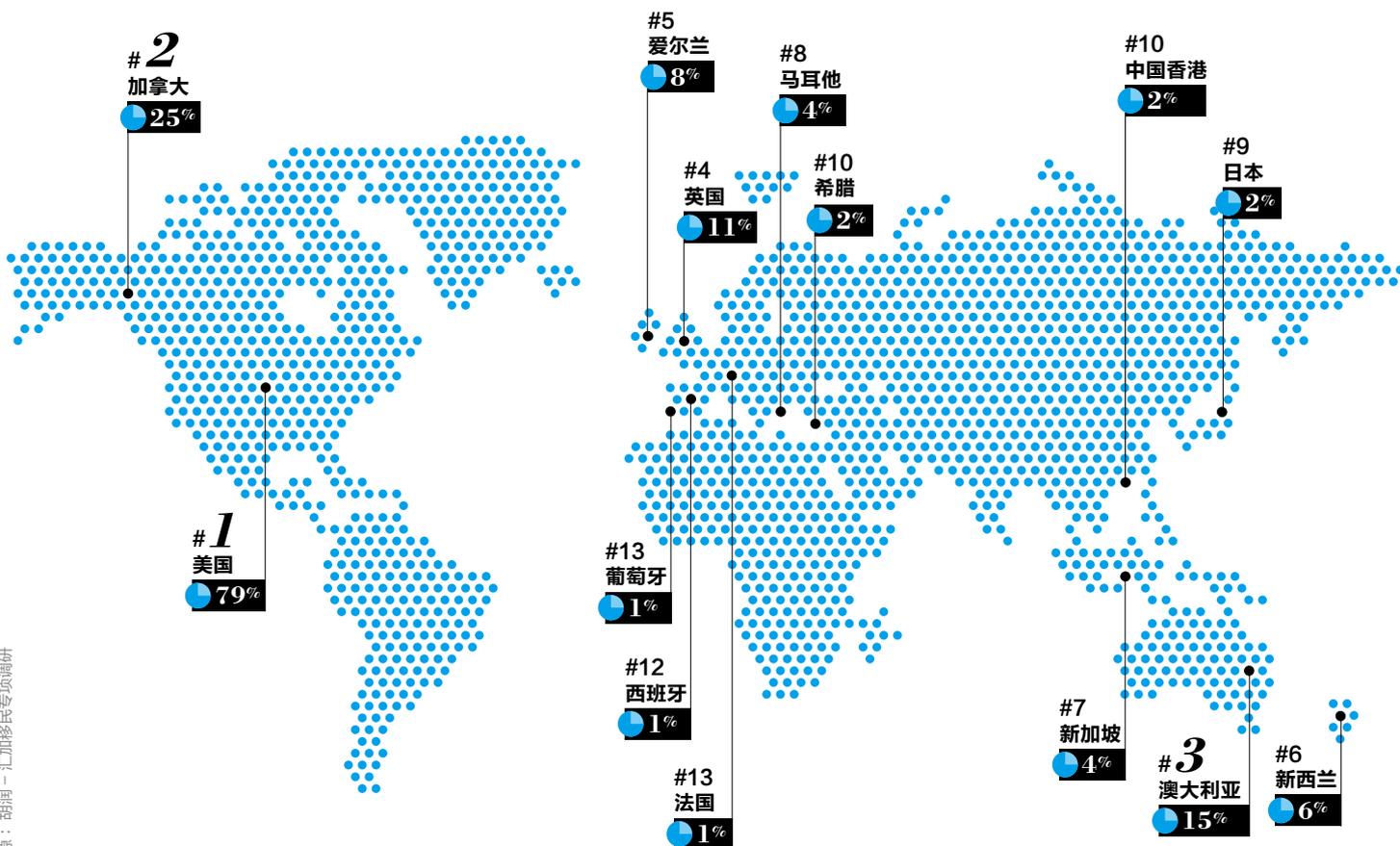
移民原因

教育质量	83%
环境污染	69%
食品安全	57%
医疗水平	38%
社会福利	36%
资产安全	28%
政治环境	21%
税务考虑	10%
生意	9%
社会安全	9%
生育考虑	8%

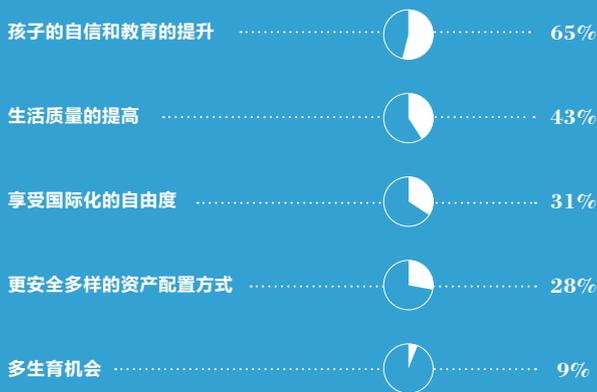
移民目的地

“高净值人群移民青睐的移民目的地”与“中国移民指数”有所不同。中国移民指数为其移民专业的客观数据，而移民青睐的目的地是指高净值人群的主观选择。在移民目的地的青睐上，传统移民国家美国，以 79% 位列高净值人群移民目的国榜首。其次是加拿大和澳大利亚，比例分别为 25% 和 15%。值得一提的是，美国虽然仍居榜首，但“爱尔兰”今年成为了中国高净值人群的移民新宠，位列移民目的国第五位。“容易获得绿卡”（75%）、“程序简单”（69%）、“门槛低”（38%）是他们选择“爱尔兰”作为移民目的国的三大主要原因。

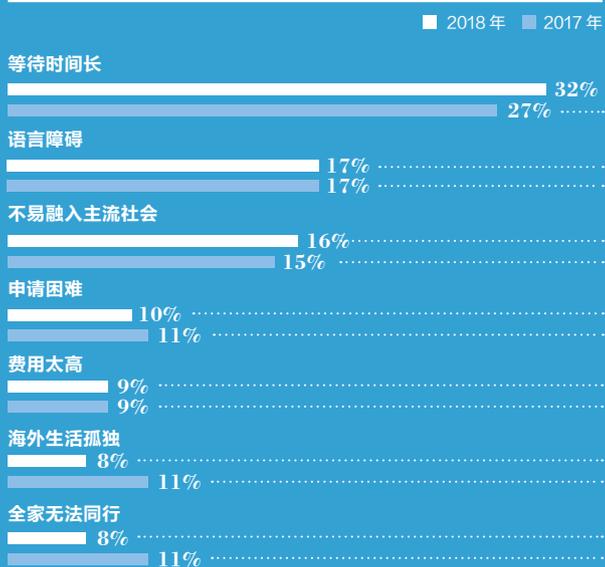
高净值人群青睐的移民目的地



移民之后的变化



高净值人群海外移民障碍



高净值子女选择的专业



移居生活

高净值人群认为，移民后，在对下一代的培养上和家庭生活的质量上均有提升。数据显示，65%的高净值人群认为移民后，他们的子女在自信和教育上均有所提升。同时，生活质量上也有提高（43%）。另外，高净值人群表示他们可以更好地“享受国际化的自由度”（31%）以及有“更安全多样的资产配置方式”（28%）。由于2016年我国全面实施二胎政策，通过移民来获得“多生育机会”的选择率相对较低，只有9%。80%的被访者表示他们会考虑推荐亲属、朋友移居。成功移民后，超过一半的高净值人群表示会考虑拿该国护照。

移民障碍

尽管海外移民可以帮助高净值人群获得更好的教育资源、医疗设施、自然环境，同时还有助于帮助高净值人群更加安全健康地管理资产、合理避税，但不可忽视的是，高净值人群在海外移民时，依然会面临许多障碍。“等待时间长”、“语言障碍”、“不易融入主流社会”是目前高净值人群海外移民最主要的障碍，百分比分别为32%、17%、16%。其中选择“等待时间长”的占比大幅提升，由2017年的27%增长到32%，增长了五个百分点。认为“海外生活孤独”和“全家无法同行”是移民的主要障碍的比例有所降低，从2017年的11%降到8%，降低了三个百分点。

海外教育

为了子女获得更好的教育，调研显示，94%的高净值人群表示计划送子女出国留学。出国留学低龄化现象依旧，67%的高净值人群计划在子女高中及以前就将其送出国留学。

“美国”凭借其世界一流的教育水平，以绝对优势位列中国高净值人群最热衷的留学国家榜首，选择率高达85%；英国名列第二，选择率为5%；其次是“加拿大”（4%）、“澳大利亚”（3%）和“新西兰”（2%）。

在专业的选择上，家境殷实的高净值人群子女选择“经济”专业的占比最高，达到44%。其次是选择“商务”（15%）专业；选择“艺术”和“IT”专业的人群比例也相对较高，百分比均为10%。他们在选择专业时，非常看重个人的“兴趣爱好”

(63%)。当然，是否易于“就业”(21%)也是一项很重要的参考依据。另外，对于高净值人群子女来说，是否能帮助他们更好地“继承家族企业”(13%)同样是一项不可忽视的影响因素。

国际生活

调研显示，超过两成的高净值人群曾在海外居住一年以上。他们心目中最重要城市是美国的“纽约”，选择率为45%；随着中国的快速发展，“上海”和“北京”也位列高净值人群心目中最重要城市第三位和第四位，百分比分别为10%和7%。高净值人群普遍认为他们的下一代将来会在更多国家居住。近六成的高净值人群认为“财富自由”是成为全球公民的最重要因素。而他们对于“财富自由”的标准看法不一。认为财富自由需要5,000万人民币到1亿人民币以及1亿人民币到5亿人民币的比例均超过30%；认为财富达到5,000万人民币就可以达到财富自由的高净值人群比例也达到22%。

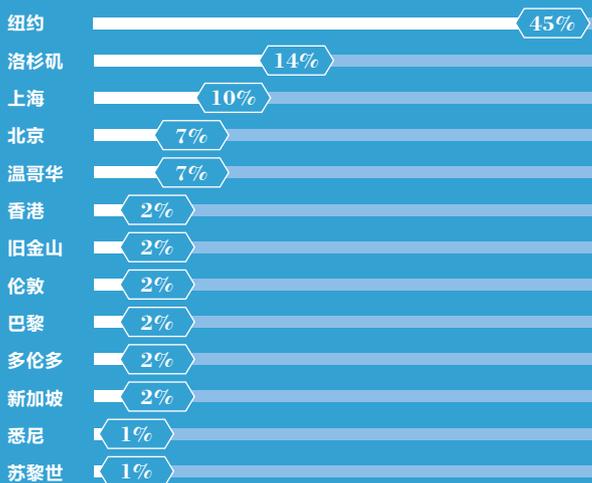
“

调研显示，超过两成的高净值人群曾在海外居住一年以上。

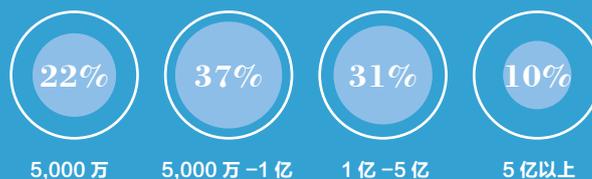
”



心目中最重要城市



财富自由需要的资产



企业家的财富观

《2018 至尚优品》调查显示，一线城市财富自由门槛达到 1.3 亿，二线城市为 8,000 万，三线城市为 6,000 万。高净值人群认为平均 45 岁能达到财富自由，比去年推迟 4 岁。财富自由后，四成高净值人群表示想环游世界。

TIANQIAO
CHEN



陈天桥

盛大集团

创办人、董事长、首席执行官

《2017 胡润百富榜》No.93

《胡润百富》：对于现在的创投热潮，您有什么看法？您对年轻的创业者又有什么建议？

陈天桥：我在 7、8 年前作为政协委员的时候就倡导全民创业，因为当时觉得我们的资本、生态系统过于薄弱。现在，全民创业已经成为国家政策，虽然我们鼓励创业，但创业也未必是每个人人生最好的选择。找准自己的定位，才是走向成功人生最重要的一步。

AILIAN
CHEN



陈爱莲

万丰奥特控股集团

董事长

《2017 胡润百富榜》No.97

《胡润百富》：作为当今最成功的女性企业家、创业者的代表之一，您如何定义自己的“成功”？

陈爱莲：我认为“成功”的含义因人而异，没有办法去定性或定量。有烦恼的时候，关键是如何找到平衡点和突破。我眼中的成功包括三个方面：一是企业稳健发展；二是家庭幸福，家人们相亲相爱、和睦相处、其乐融融；三是个人不断成长成熟，提升自我。

JINSHI
CHEN



陈锦石

中南集团

党委书记、董事局主席、法定代表人

《2017 胡润百富榜》No.368

《胡润百富》：中南集团做了很多公益事业，对未来，您有怎样的期待？

陈锦石：关于公益事业，过去我们虽然做了很多，但大多都比较粗放。未来，我计划更有规划、更加科学地投身于公益事业当中去，去做更多有意义的、服务于社会大众的事情，比如关心和帮扶老人和孩子，关心社会弱势群体。

JIANKANG
XU



许健康

宝龙集团

董事局主席、全国政协委员

《2017 胡润百富榜》No.455

《胡润百富》：在您的心目中，您认为企业家精神中，最重要的是什么？

许健康：坚定不移的信念，对国家的信心，对事业的耐心。每个人最大的敌人是自我满足，每个行为都将成为影响结果的因素，因此要不断学习，努力做好每一件事情，多理解、多宽容、多倾听别人的教诲。另外，长远规划也很重要。

LIANFANG
GAN



甘连舫

北京星牌体育用品集团有限责任公司

董事长兼总裁

《2017 胡润百富榜》No.937

《胡润百富》：从创业到守业，您个人觉得哪一个阶段更难？

甘连舫：创业阶段什么都没有，特别困难，其次是守业。就创业本身而言，我们那时候的机会更多一点，因为市场不成熟、产品极度匮乏、生产力落后，只要胆大就能挣钱。现在创业会更难一点，因为有能力的人越来越多，讲求的是质量的竞争、产品的竞争、市场的竞争，会难一些。

JINGBO
WANG



汪静波

诺亚控股有限公司

董事局主席兼 CEO

《2017 胡润百富榜》No.1338

《胡润百富》：您如何看待现在的创业潮？

汪静波：对于创业潮，我觉得要用鼓励创业的方式去配置整个市场的资源，比过去通过银行、政府配置资源要有效得多。尽管可能90%的创业公司都会死，但他们会变成火山灰，变成肥沃的土壤，孕育出属于中国的参天大树。而且，就算是公司死掉了，这个创业者，也一定会获得很多收获。

胡润百富

向上向善 · 引领由富及贵的格调

总部位于上海的胡润百富，是一个拥有中国高净值人群垂直类大数据，充分利用移动互联网优势为高端品牌提供调研与顾问咨询服务的新型全媒体集团。旗下拥有调研与咨询、全媒体矩阵、圈层活动与公关、金融与投资以及胡润国际五大板块；媒体平台拥有胡润百富、胡润国际名校、胡润马道、擎四大品牌。



权威榜单

1999年，胡润在中国打造第一张《胡润百富榜》，已连续19年发布，2017年上榜人数2130人，财富门槛20亿元。2012年，创制《胡润全球富豪榜》，已连续7年发布，2018年上榜人数2694人，财富门槛10亿美金。除《胡润百富榜》和《胡润全球富豪榜》外，还首创了数个权威性榜单，比如：《胡润慈善榜》、《胡润艺术榜》、《胡润品牌榜》、《胡润少壮派富豪榜》、《胡润女富豪榜》等。



市场调研

胡润百富还长期追踪记录高端人群的变化。携手泰康人寿发布《中国高净值人群医养白皮书》，携手民生银行发布《中国超高净值人群需求调研报告》，携手兴业银行发布《中国高净值人群心灵投资白皮书》、《另类投资白皮书》、《消费需求白皮书》，携手汇加移民发布《中国投资移民白皮书》，在亚洲国际豪华旅游博览会发布《中国奢华旅游白皮书》，与星河湾发布《第一居所趋势白皮书》，与中信银行发布《海外教育特别报告》，与民生金融租赁发布《中国公务机行业特别报告》。此外还有《至尚优品——中国千万富豪品牌倾向报告》、《中国豪华车品牌特性研究白皮书》、《中国高净值人群养生白皮书》等等。



高端活动

胡润百富每年定向举办上百场高端活动，圈子创造价值，精准强势影响有影响力的圈层。除北京、上海、深圳、三亚等国内城市之外，还带领中国企业家先后走访英国、美国、新加坡、澳大利亚、印度等国家，为领袖级企业家在国际舞台赢得话语权，共同成就中国原创企业家走向世界的梦想。

全媒体矩阵

胡润百富全媒体平台包括11个微信公众号在内的胡润频道大号矩阵、胡润网、胡润微博、视频节目、在线直播、胡润超微APP，以及《胡润百富》、《胡润国际名校》等高端平面媒体，影响超过百万中国高净值群体。

胡润国际

2012年，胡润百富走向印度。如今，胡润百富在当地已知名于《胡润印度富豪榜》、《胡润印度慈善榜》以及一系列为印度最受尊敬的企业家打造的高端活动。

金融投资

2015年下半年，胡润百富与80后领军企业家王麒诚夫妇成立胡润创富基金，支持年轻创业者实现创富梦想。

更多信息，请浏览胡润百富网站
www.hurun.net，关注胡润百富
新浪微博 @胡润百富，胡润百富
官方微信 HurunReport

胡润百富旗下微信号：
胡润百富和国际名校，
期待您的关注！



扫描了解更多信息

附：全球主流国家投资移民对照表

	 美国 EB-5 投资移民	 英国 投资移民	 爱尔兰 投资移民	 加拿大 投资移民	 澳洲 (SIV 重大投资者类别)	 希腊 移民	 葡萄牙 移民	 西班牙 移民	 马耳他 投资移民	 塞浦路斯 移民
1 签证类别	一步到位直接获得移民身份	4-6 个月取得居民身份 5 年后换取永居身份	获得长期居留签证	一步到位直接获得移民身份	投资期满后换取永居身份	一步到位获永居身份	获得长期居留签证	获得长期居留签证	一步到位获移民身份	一步到位获永居身份
2 资产要求	50 万美元 (约 340 万人民币)	200 万英镑 (约 1,700 万人民币)	200 万欧元 (约 1,500 万人民币)	200 万加元 (约 1000 万人民币)	500 万澳元 (约 2,500 万人民币)	25 万欧元 (约 190 万人民币)	35 万欧元起 (约 265 万人民币)	50 万欧元 (约 380 万人民币)	25 万欧元 (约 190 万人民币)	30 万欧元 (约 230 万人民币)
3 投资方式	投资 50 万美元于批准的区域中心，直接或间接带来 10 个就业岗位，投资期满后返还	投资 200 万英镑购买 5 年期英国国债或企业债券	投资 100 万欧元至爱尔兰本地企业投资期满后返还	一次性支付无返还的 30-35 万加币 (等待新政策出台)	投资 500 万澳币至指定投资产品投资连续 4 年	25 万欧元起购买希腊物业	35 万欧元起购买葡萄牙物业	50 万欧元起购买西班牙物业	全款 25 万欧元购买马耳他国债或选择融资模式；且购买或租赁符合政府要求的房产	30 万欧元起购买塞浦路斯物业
4 居住要求	每半年登陆一次	主申请人每年在英居住至少 185 天	每年 1 天	5 年内累计住满 2 年	4 年居留权期间主申请人累计住满 160 天或配偶累计住满 720 天	无	平均每年住满 7 天 5 年后可申请永居	每个居留有效期内登陆一次或 5 年住满 4 年 2 个月	无	无
5 入籍要求	5 年内累计住满 2.5 年 单次离境不得超过 6 个月	每年在英居住 9 个月	9 年内累计住满 5 年 且申请前住满 1 年	5 年内累计住满 3 年	4 年内在澳累计住满 3 年取得 PR 超过 1 年，申请前 1 年离境不得超过 90 天	7 年内前 5 年每年住满 10 个月，后 2 年每年住满 6 个月	住满 6 年 每年至少住满 6 个月	住满 10 年 每年至少住满 6 个月	提交申请前 12 个月在马耳他居住，且提交申请 12 个月前 6 年内住满 4 年	住满 7 年 且申请前住满 1 年

