

雅典Skoufa街30号近Voukourestiou街，邮编10673
电话：+30 210-3810919， 传真：+30 210-3832217
邮箱：info@xenikakislaw.gr, 官网：www.xenikakislaw.gr



XENIKAKIS
& ASSOCIATES
LAW OFFICE

希腊投资 -
黄金签证项目



XENIKAKIS
& ASSOCIATES
LAW OFFICE

内容：

第一部分：介绍

什么是黄金签证项目

第二部分：谁会被授予黄金签证

第三部分：选择您的顾问

第四部分：程序

第五部分：要求和所需时间

第六部分：常见问题和问卷

第一部分

希腊，欧盟成员国，

享有独特的地理和战略位置，占据贸易、交通和能源运输的交通要道，将中东和远东与中欧和南欧连接起来。

伟大的历史和文化遗产以及温和的地中海气候与无可比拟的自然风光使希腊成为世界上最有名测旅游胜地之一。这个创造出民主，并继续在民主制度下运行的一个开放、稳定和文明的社会保证了希腊成为欧盟和其他重要的国际组织和机构的成员国（北约、经济合作与发展组织、联合国）。

希腊长期以来是投资者青睐的市场，这也是在黄金签证项目的帮助下国外投资者选择希腊的考虑之一。



什么是黄金签证项目？

根据希腊移民和社会融合法案（第4251/14条），欧盟以外国家公民，在希腊拥有或有意愿购买价值最低25万欧房产，可以获得居住许可证。

他们的投资可以包括一处或几处房产，可以用于居住也可以用于商业用途。与此同时，他们可以进入申根协议中的那些市场，每6个月不超过90天。最后，他们也可以接受希腊的国家医疗和教育系统。

申根协议：申根协议签署于1985年，当时有五个欧盟成员国（比利时、德国、法国、卢森堡和荷兰）同意消除国家间边检，创造了申根区。今天，申根区有26个欧洲国家组成（其中22个是欧盟成员国）：比利时、捷克、丹麦、德国、爱沙尼亚、希腊、西班牙、意大利、拉脱维亚、立陶宛、卢森堡、匈牙利、马耳他、荷兰、奥地利、波兰、葡萄牙、斯洛文尼亚、斯洛伐克、芬兰、瑞典、冰岛、列支敦斯登、挪威、瑞士。申根区是一个保障人员、货物、服务和资本自由流动的区域。签署国均消除了彼此间边境。在这个特定区域对短期签证、难民庇护和边境管控等实行相同的规则和程序。



要求： 获得房产的要求

- 房产的主人必须合法地拥有该房产。
- 在共同产权并且房产价值为25万欧的情况下，居住证只在一种情况下签发，即共同拥有者是夫妻，他们拥有不可分割的房产。在其他共同产权的情况下，居住许可只签发给产权份额为25万欧的房产主。
- 如果房产主是通过一个法律实体购买该房产的，那么申请者必须是该公司100%的股东。
- 居住许可也签发给多处房产价值总额为25万欧的第三国公民，不论是直接的还是通过一个法律实体购买的
- 关于产权的证明文件还必须提供相应的经济能力证明材料（银行或其他被认证的金融机构处提供的证明），证明银行帐户或其他资产，如证券或股票能够承担25万欧的投资，并且证明投资人有房产投资意向（与律所或房产中介的合同）。
- 在第三国公民签署至少25万欧10年期酒店或旅游区带家具住宅租约的情况下，合同必须一次性支付。

第二部分

谁会被给予黄金签证

该签证时间为5年并且可以更新。它涵盖了投资人及其配偶、他们的父母以及21岁以下子女。对获得该签证没有居住时间长短的要求。

该项目适用于：

- 1/ 在希腊拥有房产的第三国公民，他们或者是个人或者是公司股东，只要该房产价值为25万欧元。
- 2/ 在希腊拥有房产的第三国公民，该房产价值至少25万欧元，或者是通过赠与或者是父母提供的。
- 3/ 在希腊签署至少10年酒店租约或在旅游区带家具的房产租约的第三国公民，并在合同中写明价值为25万欧元。
- 4/ 那些已经在希腊居住或者持有希腊签证并有意在希腊长期居住的第三国公民，他们在希腊拥有完全的房产产权，而该房产是在该法律实施之前购买的，购买价值至少25万欧元，或者现在的市场价值为25万欧元。
- 5/ 第三国公民在希腊购买了一块空地，并打算建造建筑物，该空地以及与建筑公司签订的建造合同的总价值至少25万欧元。
- 6/ 上述投资人的家庭成员。



第三部分

选择合适的关键咨询者获得黄金签证



Xenikakis 律师事务所

位于雅典金融和文化中心，提供专业的法律服务历时40多年。其团队由律师、公证员、财务顾问和工程师构成，为公司和个人提供各类服务。我们也与雅典、塞萨洛尼卡、米克诺斯、圣托尼里和其他一些岛屿的会计师事务所和房产中介有联系。

我们的多年从业经验以及我们的员工和合作者确保了我们的每一个案例的成功

从2014年起，在移民和社会融合法案（第4251/14条，政府公报80A 01-04-2014）实施后，我们创建了一个特别团队为欧盟以外的投资者提供法律支持，帮助他们通过购买房产获得居住许可并在申根区国家自由通行。

我们的服务包括：

- 帮助挑选房产
- 物业产权尽调
- 房产买卖交易（代表签署合同并在土地登记处注册）
- 公证服务
- 收集准备所有居住证申请材料
- 提交申请并领取居住证
- 所有附加服务，如物业管理和法律代表

Xenikakis 律师事务所通过与银行、公证处和建筑公司的关系也提供其他领域服务。选择一个独立的律师事务所而不是卖家或房产中介选择的律所对于那些想在希腊投资并获得居住许可的投资者来说是非常重要的，因为在希腊关于房屋产权的法律相当复杂。我们的经验、真诚、诚信和合作能够确保我们的客户实现公正的交易并获得希腊居住许可。

哪些投资保证了黄金签证

- 1) 房产投资
- 2) 普通投资行为
- 3) 战略性投资

选择标准：

1/ 房产投资：
申请人必须投资25万欧元购买房产或签订至少10年期酒店或旅游区带家具住宅的合同。

2/ 普通投资行为：
初始投资必须为30万欧元。如果投资超过100万欧元，那么居住许可可以签发给不只一个人。

- 1人：投资额为30万欧元 - 100万欧元
- 2人：投资额为100万欧元 - 300万欧元
- 3人：投资额为300万欧元 - 500万欧元
- 4人：投资额为500万欧元 - 1000万欧元
- 10人以上：投资额为4000万欧元

3/ 战略性投资
申请人必须满足工业投资所需资本

- 投资额为100万欧元
- 投资额为1500万欧元，在工业区
- 投资额为4000万欧元，与此同时创造至少120个新工作
- 投资行为在现有行业创造至少150个新工作，或保持600个工作
- 投资额为500万欧元，建造工业园区。

第四部分

购买房产并获得居住许可

过程

- 投资房产

- 我们为您寻找合适的房产，并完成尽职调查，以保障您一个安全的房产。
- 我们为您在希腊税务部门申请一个税号，并帮助您在银行开户，用于房产买卖交易。
- 我们签发法律规定签署合同所必需的证明文件。
- 我们检查并起草合同。
- 与此同时，在所有法律文件齐全后，我们提交居住许可申请。
- 在合同签署后，我们在按揭登记处、地籍注册处和公证处领取所有证明，并为您创建一个档案。
- 我们领取居住许可证。
- 我们每五年更新一次居住许可证。

最后，如果有需求：

- 我们为私人投资提供法律和会计服务
- 我们帮助收取租金，我们提供物业管理服务
- 我们与建筑公司合作。

与此同时，对于普通投资和战略投资：

- 我们签发投资者财务能力的证明文件，该文件在提交申请时是必需的。
- 我们起草投资计划实施方案，并且我们提交居住许可申请。
- 在居住许可被批准后我们向内政部提交申请表格。

第五部分

签发居住证所需文件：

1. 两份申请表
2. 四张近照和一份电子拷贝
3. 被认证的有效护照复印件一本，且有有效签证
4. 每位成年人500欧元工本费
5. 保险公司出具的医疗保险证明，为此需要以下文件：
 - a) 如果该医疗保险证明是在希腊以外签署的，那么必需有明确的条款清楚地写明在希腊被保险人享有的权益
 - b) 任何在希腊签署的保险合同
8. 经公证的房产购买合同复印件一份
9. 土地登记处过户证明
对家庭成员：经公证认证的婚姻状况证明文件

此外，所有来自国外的法律文件必须在翻译前认证，认证为：

- a) 加入“海牙公约”成员国的加签邮票。
- b) 总领事认证

在希腊所有国外公共文件均可以通过希腊外交部翻译服务处翻译或通过被认可的律师翻译。

签发居住许可的时间表

申请提交后，申请人将收到一张证明申请已提交的文件（该文件上有照片），该文件被视为一年期的临时居住许可。

有关部门需要2个月的时间处理申请。每一个第三国公民，在收到上述文件后即被视为可以在希腊合法居住。收到上述文件的个人享受居住许可相关权益。他们可以进行与其投资有关的任何法律交易。



第六部分

常见问题

1) 我是第三国公民，有意或已经作为一个自然人或公司股东购买了希腊房产或租赁了旅游房产。在购买后我可以获得居住证吗？如果可以，有哪些必须程序？

是，你可以。只要购买价格或10年期旅游地产租赁价格达到25万欧，你就可以获得5年期居住证。具体程序如下：

- a) 在你所在希腊领事馆辖区申请D类或C类签证。申请签证时必须提供：
- 护照
 - 无犯罪记录证明
 - 如果购买行为尚未完成，须提供申请人有意向且有经济能力购买房产（与律所或房产中介签订的服务协议）的证明，如果完成，须提供购买证明
 - 土地登记处过户证明
 - 如是10年起旅游地产租赁，需提供租赁合同副本，合同中须包含由希腊旅游组织（EOT）授予的许可证和土地部门登记的合同过户证明。
 - 如果房产是法人购买的，须提供申请人是该公司100%股东的法律证明文件。
- b) 在获得签证后，如果购买行为已经完成，你可以入境希腊申请居住证 / 继续未完成的投资行为。无论如何，所有过程需在居住许可过期前完成。另外，申请人需在签证过期前提交居住证申请。

2) 在买房后，我可以把它租给第三方吗？

是，你可以。在购房后你可以把房屋出租，获得租金收益。

3) 我可以再购买商业用途房产，或将住宅与商业房产结合起来购买吗？

是，你可以。法律并没有规定房产用途，既可以是住宅也可以是商业房产，只要价值不低于25万欧即可。

4) 我可以购买一处或几处单价低于25万欧，但总价达到或超过25万欧的房产吗？

是，你可以。你可以获得居住许可，无论你购买一处房产还是多处房产，只要总价值不低于25万欧即可。

5) 这类居住证允许我工作或从事经济活动吗？

这类居住证不允许在希腊从事任何雇佣工作。但是，却可以作为股东或公司管理委员会成员或总经理从事经济活动。

6) 我的哪些家庭成员可以获得居住证？我的孩子可以进入公立学校吗？我可以享受国家医疗系统吗？

有权利进入希腊并获得居住许可的家庭成员有：

- a. 大于18岁的配偶，21岁以下未婚的子女，包括领养子女。
- b. 投资人所有不满21岁的子女或夫妻各自不满21岁的子女，包括领养子女，只要被赋予了父母收养权，都可以申请居住许可。拥有居住许可的人可以与希腊公民一样享受国家医疗系统

7) 持有入境签证或居住证我可以在申根区旅游吗？

鉴于入境签证与长期居住证在申根区内的自由迁徙问题是同等的，持有成员国签发的一年期长期签证的第三国公民可以在其他成员国内每六个月停留期不超过3个月，此情况也适用于居住证持有人。居住证也允许多次入境。

8) 我持有旅游签证来希腊购买房产，我可以申请居住证吗？

是，你可以。

9) 如果我购买了一块空地，我可以申请居住证吗？

是，你可以。那些适用于房产的条款也适用于购买空地的情况。

10) 获得居住许可的25万欧包括房产交易税吗？

25万欧只涉及购买合同中所写明的金额。

19
85

问卷表

买家信息	
名	
姓	
职业	
地址	
邮编	
城市	
国家	
电话	
手机	
E-MAIL	

理想的房产
(选项, 公寓 小型公寓, 复式公寓, 分户出售的共有公寓, 独立式住宅, loft, 花园小屋, 大楼, 公寓大楼, 公寓楼, 商业地产, 酒店 综合度假酒店, 餐馆, 办公室, 等)

理想的房产

获取类型
(买或租)

预算

理想的居住面积

占地面积
(独立式住宅或别墅)

房产状态
(新, 现有的, 保护的 等)



楼层	
卧室数量	
浴室数量	
特点	
偏好	

房产要求	
寻找 区域:	
区域 1	
区域 2	
区域 3	
区域 4	
区域 5	

是否有意获得黄金签证:	是.....	否.....
-------------	--------	--------

*完成上述表格有助于我们更好地了解您对理想房产的要求。

*此文件不是房产买卖的订单。

*你可以访问我们的网站 <http://www.xenikakislaw.gr>, 提交表格, 你也可以扫描该表格发到我们的邮箱 onou e-mail address (info@xenikakislaw.gr).



XENIKAKIS
& ASSOCIATES
LAW OFFICE

申根签证成员国区域

- 申根成员国区域
- 欧盟成员国但选择退出申根区的国家
- 欧盟成员国可以加入但尚未加入申根区的国家

- | | |
|-------|------|
| 奥地利 | 挪威 |
| 芬兰 | 西班牙 |
| 冰岛 | 丹麦 |
| 马耳他 | 希腊 |
| 斯洛伐克 | 立陶宛 |
| 比利时 | 波兰 |
| 法国 | 瑞典 |
| 意大利 | 爱沙尼亚 |
| 荷兰 | 匈牙利 |
| 斯洛文尼亚 | 卢森堡 |
| 捷克 | 葡萄牙 |
| 德国 | 瑞士 |
| 拉脱维亚 | |

