

新西兰的外来投资和土地海外投资体制

1. 引言

在历史上，历届新西兰政府都欢迎并鼓励海外投资。得益于其丰富的淡水资源这一强有力的竞争优势，新西兰世界领先的农业产业部门有望继续保持重点投资领域的地位。

和其它大多数国家一样，新西兰的海外投资监管体制也要求以特定财产在其境内投资的外国人需事先获得批准。近年来，新西兰政府对这些监管体制作了零星的修订，作为特定拟定交易的政治回应。

2005年的《海外投资法》（“OIO法”）和2005年的《海外投资监管条例》（“OIO监管条例”）对外国人在新西兰创办或购置产业作了主要限制。

从广义上而言，“外国人”系指非新西兰公民或常住居民以及设立在新西兰外的公司或由一位或多位外国人拥有或控制其25%（或更多）股权的公司、合伙企业或其它法人团体。而是否需要获批取决于：

- 投资数额；
- 拟投资类型；以及
- 投资的具体部门。

2. 投资类型

对涉及下列事项的海外投资业务的，OIO法要求其需要获得批准：

- 重大经营性资产；
- 敏感地；
- 耕地；和/或
- 捕鱼配额。

本文重点阐述敏感地和耕地。

2.1 敏感地上的海外投资

外国人直接或间接在下列“敏感”土地及其任何关联土地上购买或获取孳息的（总体超过三年）需要获得批准：

- 超过五公顷且系非城市用地（即耕地或除市区中用于商业、工业或居住目的之外的任何其它土地）；
- 海滩和/或海床的一部分；
- 超过四千平方米且
 - (a) 系湖底的一部分；
 - (b) 系特定命名岛屿的一部分；
 - (c) 为了环保和娱乐的目的，作为自然保护区、公园予以提供或作为私用休憩场地；或
 - (d) 受制于传统风俗或传统风俗之要求，系古迹、历史遗迹、圣地（毛利人的朝圣之地）或根据 1993 年的《历史遗迹保护法》提出登记申请或提议的土地。
- 超过两千平方米并毗连海滩的土地；或
- 超过四千平方米并毗连诸如湖床的特定土地。

2.2 耕地上的海外投资

OIO 法将“耕地”定义为唯一或主要用于农业、园艺或牧场、或用于养殖蜜蜂、家禽或畜牧的土地。新西兰海外投资办公室（“OIO”）无权批准外国人购买耕地，除非该耕地根据 OIO 监管条例首先已在新西兰公开市场上供出售。土地信息部长能免去此要求，但前提是该耕地的购买很可能会给新西兰带来实质性的利益。

3. 海外投资办公室考虑的因素

3.1 敏感地上的投资标准

在考虑敏感地上的海外投资的申请时，OIO 必须对有关的外国人具备必要的商业经验和商业头脑、对投资具有足够的财政负担能力以及具有良好的品性感到满意。OIO 还必须对下列情形感到满意：

- 任一：
 - (a) 外国人或（若该外国人不是个人）对该外国人实行控制的所有个人系新西兰公民、常住居民或欲在新西兰永久居住的人；或
 - (b) 海外投资将或可能使新西兰（或新西兰的任何部分或新西兰人的任何团体）受益（正如下文所讨论的）和若包括非城市土地的有关土地（单独或与关联土地一起）超过五公顷，那么该利益将是或可能是实质性确定的。
- 如果有关土地系耕地或包括耕地，（受制于有限例外）耕地或与海外投资有关的有价证券根据 OIO 监管条例已在公开市场上向外国人之外的人出售。

在评估一项交易是否会导致新西兰受益时，必须考虑海外投资是否会或可能会促成以下结果：

- 为新西兰创造新的或维系已有的工作机会；
- 为新西兰引进新技术或商业技能；
- 为新西兰或新西兰出口商增加了出口收入；提升了新西兰的市场竞争力、市场运作效率或生产力，或家政服务；
- 为了开发目的向新西兰引进了额外投资；
- 增强了新西兰初级产品的加工水平；和/或
- 协助新西兰在其敏感地上保持对具有战略意义的重要基础设施的控制。

修订后的 OIO 监管条例包括了上文中的最后一项因素（例如，关于“具有战略意义的重要基础设施”），此举是为了响应和依赖工党政府阻止将拟议的奥克兰国际机场 40% 的股权出售给加拿大养老金计划投资委员会。

2011 年 1 月，新西兰政府修订了 OIO 监管条例，并增加了两项因素，即：

- 海外投资是否会充分提升新西兰的经济利益（这就是所谓的“经济利益”因素）；以及

- 新西兰人在何种程度上能够或有可能监视海外投资以及任何有关的外国人或参与海外投资（这就是所谓的“缓和”因素）。

在最近的部长指示函中（自 2011 年 1 月 13 日起生效），财政部长指示该两项因素“对决定在‘大片’耕地上的海外投资是否会或可能会使新西兰受益和该利益是否是或可能是实质性确定的具有很高的相对重要性”。作为一份指示性指南，财政部长认为“如果一项在耕地上的海外投资将导致有关的外国人拥有或控制的土地的面积超过有关普通耕地面积的十倍的将被认为是‘大片’耕地”。

3.2 海滩/海床/河床/湖床的标准

有关土地是海外投资的主体或包括海滩、海床、河床或湖床的应视为 OIO 法中所规定的“特殊土地”（即敏感地之一）且该土地必须首先由当前所有人按照 OIO 法以及 OIO 监管条例中规定的程序归还给新西兰政府。若政府接受该项土地归还，则其仅能获得构成“特殊土地”的这部分敏感地。

3.3 耕地的标准

除了用于评判敏感地上的海外投资的标准外，在处理任何的耕地申请时还必须考虑下列要求：

- 投资者是否打算在新西兰居住；
- 在该土地上是否会从事实验或研究工作；
- 该土地的拟议使用；
- 投资者是否打算耕种土地且是否具备该等能力；以及
- 是否首先根据 OIO 法和 OIO 监管条例在公开市场上对该土地作了广告宣传。

4. 结语

OIO 法和 OIO 监管条例成为了对新西兰进行投资的障碍。然而，若给予适当和正确的指导，新西兰对外来投资者的大门依然是敞开的。随着近来对 OIO 监管条例作出的修订，事实证明对“大片”宗地的购买可能比在诸如牛奶加工设备上投资难度要大得多。

* * *

本文由 Bell Gully 律师事务所的 David Flacks 提供。如需了解更多信息，请通过以下网址联系：www.BellGully.com。

This newsletter is for informational purposes only and does not constitute legal advice. Use of this newsletter does not create an attorney-client relationship between the contributing law firm and the reader. Readers should contact appropriate legal counsel for advice on any particular issue. Entire content copyright is owned by the contributing law firm. Reproduction and distribution of this newsletter in whole or in part without the written permission of the contributing law firm is expressly prohibited.