

NAIIT

2018 北美
移民与投资
趋势报告

总裁寄语

丁颖

侨外集团创始人
董事长兼总裁
著名投资移民专家

- ◎ 美国 EB-5 投资移民、港澳投资定居项目中国市场的开拓者
- ◎ 被美国、欧洲政府合作方评价为“最诚实守信的企业家”
- ◎ 全国服务业最具影响十大杰出人物
- ◎ 屡获中国移民、留学行业突出贡献大奖



《2018 北美移民与投资趋势报告》是侨外出国继 2017 年先后发布《美国投资移民与资产配置趋势报告》与《英国投资移民与脱欧后资产配置趋势报告》后，再一次精心力作的一本具有指导意义和收藏价值的白皮书。

从《报告》中，您可以看到侨外在移民领域前瞻的行业洞察能力、趋势解读能力以及大数据整合分析能力，同时从中您还可以读到侨外对于北美移民与投资机遇的精妙见解。我相信这本《报告》将会对您的北美移民、置业、投资以及孩子的留学规划与未来就业都产生重要的影响。

侨外出国作为第一个将美国 EB-5 投资移民引入中国大陆的机构，已成功运营 90 个 EB-5 项目，成功获得 27 批全额还款。同时作为中国大陆最早一批从事加拿大移民服务的企业，侨外拥有独立的百人文件中心，专门处理加拿大案件，文案平均 5 年以上工作经验，具备专业的方案设计、定案、处理能力，为客户提供评估、制作、审核、递件等专业服务，已为超过 5000 个家庭实现移居加拿大的梦想，申请通过率远超行业平均标准，达到 92.5%。同时，侨外还配备了 8 人 VIP 服务组全程跟进客户加拿大各项投资与生活全规划。

随着中国经济的发展和新经济时代的到来，越来越多中国高净值人士将子女教育和全球资产配置作为移民的起点。侨外也从移民中介转型为全方位的海外生活服务规划平台，从更加实际和长远的角度出发，为高净值人士家庭提供从移民、留学、置业、财富管理、税务保险乃至海外生活各个方面的更加多元化的服务。

侨外，值得每个家托付。

前言

2018 年，全球经济“复苏”将迎来新一轮增长周期，以加拿大和美国为代表的北美发达经济体继续“领跑”并稳步发展。虽然北美自由贸易协定何时落锤尚且难料，但在特朗普执政下的美国政府通过税收法案和贸易政策大力吸引外资，打响全球资本争夺战。加拿大方面，随着开启“百万新移民计划”等一系列利好政策，也将进一步推动海外投资者在加拿大移民、置业与投资的热情。

中国作为全球排名第四的移民输出国，截止 2017 年移民总人数已超过 600 万。以美国和加拿大为代表的北美地区成为近十年来中国海外移民的主要目的国。通过对中国 800 余位拥有北美移民与投资经历的高净值人士及家庭进行全面调研，侨外出国联合 GREYSTONE 睿石集团邀请了来自北美地区最具影响力的著名投资机构、财富管理机构、知名房地产咨询机构、北美高等教育院校以及移民局、全美顶级律师事务所的数十位官员、专家、学者，共同撰写了《2018 北美移民与投资趋势报告》（后简称《报告》）。

这份《报告》针对中国高净值人士及家庭最为关注的北美移民、留学、置业投资、税务规划等多角度进行了全方位的分析，提供前瞻性的意见及对当前趋势的专业解读，这份《报告》对于整个移民行业具有极高的引领价值与指导意义。

伴随《报告》的正式发布，侨外出国还将携多位重量级专家、学者开展全国十四个城市的巡回活动，为您带来更多关于北美移民与投资趋势的专业解读，为您量身定制最优的家庭教育规划方案与资产财税管理方案，我们相信，您能从这份《报告》中获取到最为专业权威的见解与最有实用价值的信息。

目录

前言

总裁寄语

第一章 谁在移民加拿大 02

第二章 加拿大百万新移民计划

2017 年加拿大政府公布了最新移民配额，未来 3 年预计接收 100 万新移民。

- 1. 一步到位拿枫叶卡的魁省投资移民 07
2018 年 53000 人将通过魁省省提名移民加拿大
- 2. 可快速登陆加拿大的萨省企业家移民 08
EOI 进入最低分数时期
- 3. 即将开启 BIS 工签新政的曼省企业家移民 09
曼省将完成创业后再转为永久居民的模式

第三章 特朗普执政期的美国投资移民

- 1. 特朗普政府及其领导下的 EB-5 政策走向 10
- 2. 2017 美国 EB-5 投资移民事件盘点 11
- 专家访谈：EB-5 排期与“再投资”：定义、原因、解决办法 12

第四章 如何给孩子做北美留学规划

- 1. 加拿大留学趋势 15
- 专家访谈：影响中国高净值人群赴加留学的 10 大因素 18
- 2. 美国留学趋势 20
- 专家访谈：留学生持有绿卡的 7 大好处 23

第五章 如何做北美置业投资

- 1. 中国高净值人群北美地区置业趋势 26
- 2. 加拿大置业投资趋势 28
- 3. 美国置业投资趋势 30

第六章 北美税务及福利制度介绍

- 1. 加拿大税务与福利制度 34
加拿大是一个税收制度非常健全的国家。严格的税收管理制度不仅保证了政府的开销，也促进了免费医疗、免费教育等惠及民生的重大福利的实现，和人们的生活息息相关。
- 2. 美国税务与福利制度 38
美国拥有一套完整而健全的税收制度，既能全面反映纳税人的负担能力，也符合纳税公平的基本原则。这不仅保证了美国经济的健康和活力，也推动了社会福利的发展和完善。

关于侨外出国 40

关于 GREYSTONE 睿石集团 41

研究方法 42

版权声明 43

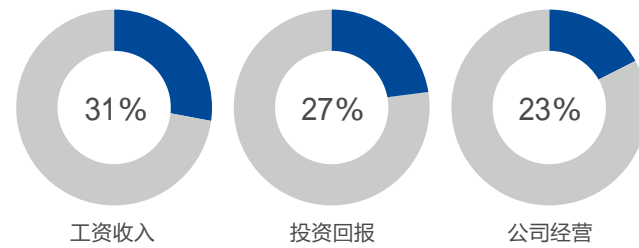
第一章： 谁在移民加拿大

1、人群画像

资金来源

投资移民资产的主要来源为积累，工资、投资回报、公司经营是主要的财富来源，而来自于上一代的财富积累却占少数，其中，工资收入占 31%，投资回报占 27%，公司经营占 23%。在移民资产来源中商业性回报占主要地位。因为境外投资的热度持续上升，这也促使更多的高净值人群移民海外，越来越多的高净值人士将海外投资目的从“分散风险”开始向“主动寻求海外资本收益”转变。

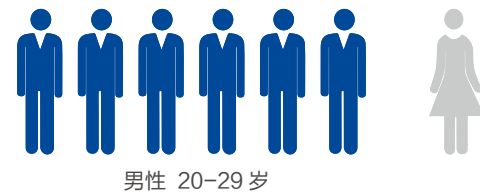
主要资金来源



移民人群年龄

想要移民的人群主要为男性，年龄在 20-29 岁居多，35-45 岁比例也很高，从年龄上看，20-29 岁人群附属申请人及留学生身份占比较多，35-45 岁基本为投资类移民主申请人。分布的省份主要是北京、上海、广州、江苏以及山东。

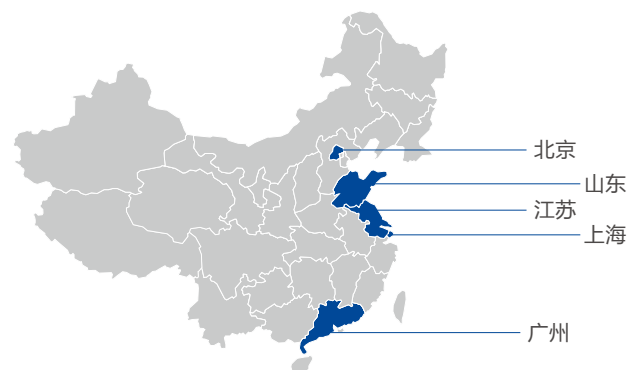
移民人群年龄



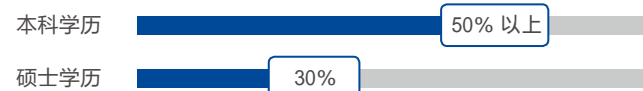
教育背景

选择投资移民的人群流动资金一般在 1000 万人民币以上，这些人群的学历普遍偏高，有一半以上是本科学历，三成是硕士学历，高中及以下的学历仅占少数。

移民人群地域分布



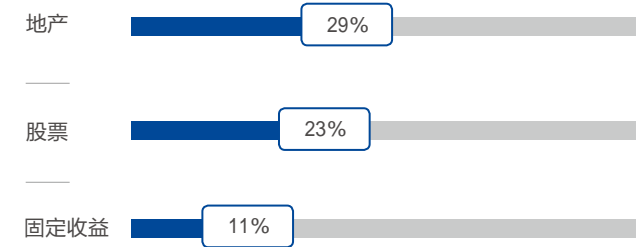
教育背景



投资方向

得益于全国性暴涨的房地产行业，地产成为了高净值人群最主要的个人投资方向，29% 的受访者选择地产行业作为投资首选，比去年增加了 4 个百分点。选择股票的比例较去年下降 5 个百分点，以 23% 位居第二。固定收益以 11% 稳居第三大投资方向。另外，艺术品、私募、黄金、货币以及另类投资也是投资的几个方向，总之，投资方向呈多元化。而医疗健康、文化教育传媒、环保新能源、消费服务是最受高净值客户欢迎的四大投资领域。

投资方向



移民人群职业

投资移民的客户群体主要为高管、职业经理人、企业家，另外，专业人士、投资人、全职太太、退休人士以及明星等也加入了移民的行列。

移民客户群体



移民人群喜好

调查研究表示，选择加拿大投资移民的客户更看中生活品质，如旅游、艺术、品酒、帆船、健身、汽车以及收藏等。另外，纳税和慈善捐款被认为是最能体现企业家社会责任的方式，近 9 成曾参与慈善捐款。

移民人群喜好



2、需求分析

加拿大投资移民申请人（家庭）态度与需求

从相关的签证批签率以及各项利好政策来看，申请人对于加拿大的投资移民还是持有乐观态度的。由于加拿大地广人稀，而人口的数量又会限制经济的发展，所以在近一个世纪，增加人口数量已经成为加拿大的基本国策。虽然部分省提名项目的申请条件会有部分改变，但是对于申请人来说没有太大的影响。2017 年 10 月，加拿大更改了入籍标准，更加显示了加拿大政府对于移民的欢迎。

投资移民原因

教育是首要因素。留学生低龄化，家长希望陪读，又或者因为留学费用，许多国家的学费对于国际留学生和本国学生的差价，几年下来已经与移民所需要的花费持平。教育资源在选择加拿大投资移民的原因中占 50.3% 的比重。

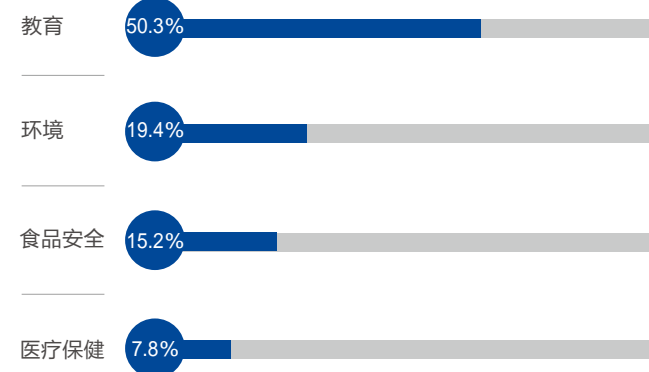
第二，环境，受访者中有 87% 的被访人群对中国的雾霾现象表示不满。因为环境问题考虑移民的人数占 19.4%。

第三，食品安全。毒奶粉、地沟油、猪油精、转基因食品等一系列的食品安全事件所产生的信任危机，对孩子成长的健康造成极大威胁。因为食品安全问题考虑移民的人数占 15.2%。

第四，医疗保健，医疗保健占 7.8%。

另外，资金安全、社会福利、税务等也影响着申请人的移民方向。

加拿大投资移民原因



中国申请人移民加拿大的现状

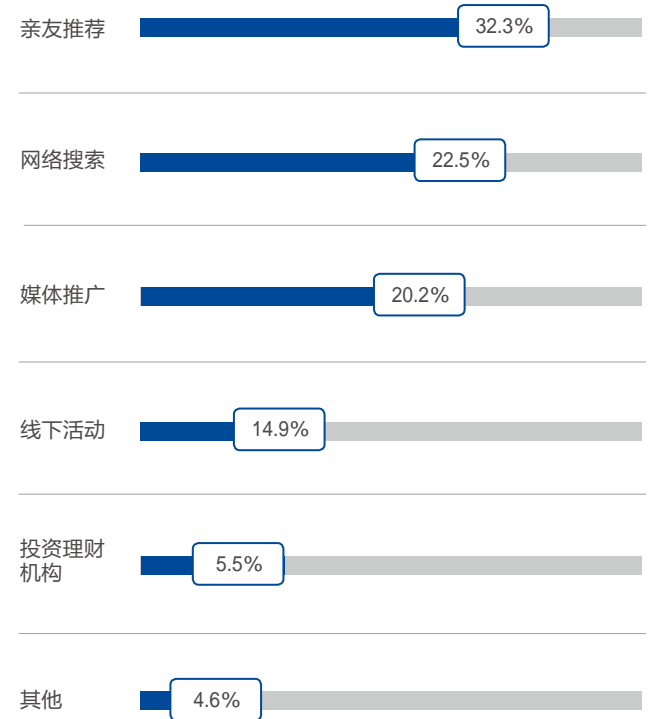
中国是加拿大永久居民的最大来源国之一。2001-2011 年，出生于中国的移民人数增长了 63.9%。至于投资后的移民行为，因为拿到国外身份后，可以在国外享受一系列优惠的投资政策，更利于海外事业的顺利发展，所以，大部分选择投资移民的企业家只是取得了国外的永久居留权，并没有放弃中国身份，其中的 85% 大部分时间还是生活在国内，其产业主体也依旧在中国。

加拿大一直是投资移民的首选。2014 年 2 月加拿大取消了联邦投资移民项目和联邦企业家移民项目，5.7 万在申请过程中的中国人被驳回。尽管如此，政策的阻碍并没有消减中国人的加拿大投资梦。

移民信息获取和办理渠道

对于移民信息的获取以及办理的渠道，申请人首先会想到亲友的推荐，一般来说，已经办理成功的亲友的说服力会更大。其次是互联网搜索。另外，媒体广告以及投资理财机构，也是获取来源的主要途径。

移民信息获取和办理渠道

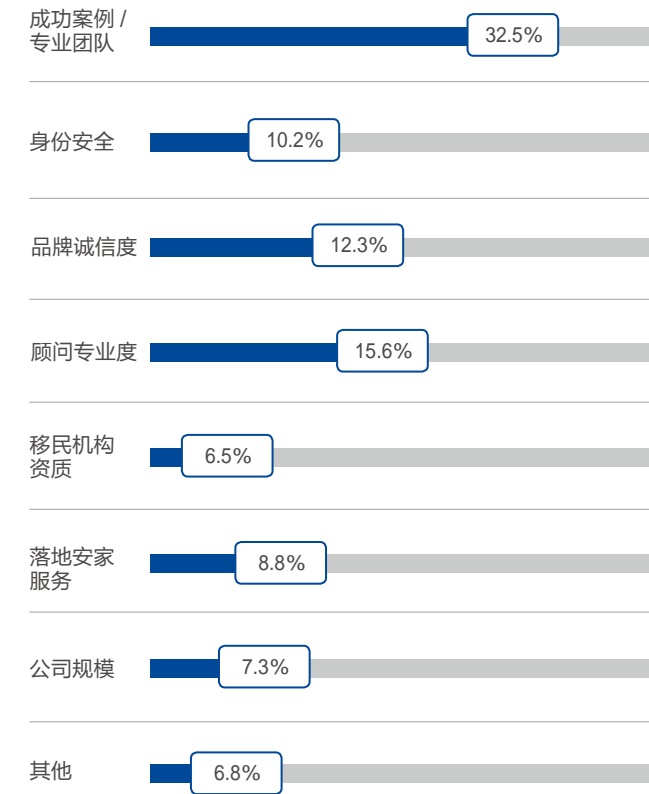


移民机构的选择标准

加拿大投资移民的申请是一个非常复杂的过程，文件的准备和整理需要相当充足的经验和细致的工作，一个小小的疏忽都可能导致申请过程中出现状况。而市场上移民机构的专业性良莠不齐，申请人需要严肃谨慎地选择有资质、专业，已经积累了上千成功案例的移民机构。加拿大投资移民申请时间较长，同时，申请的过程中会涉及到与律师、使馆的联系，所以在申请的过程中，必须要有个专业、诚信的移民中介。

通过调研显示，加拿大投资移民申请人最注重的是成功率以及身份保密，而保证成功率最大的要求就是有经验的移民文案以及专业团队。优秀的移民公司在各个环节都会设置相应的部门或专员处理（特别是文案制作团队对移民申请的办理起到至关重要的作用），确保每一个移民申请都能得到最为专业和规范的办理。

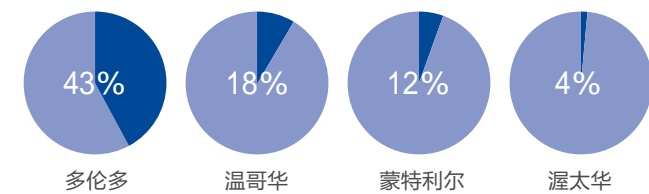
移民机构的选择标准



移民后城市选择

大多数移民到加拿大的人，选择在大城市定居。据统计，43% 的新移民将多伦多作为新家园，18% 的新移民定居在温哥华，12% 的人落户蒙特利尔，4% 的移民到首都渥太华。新移民的到来促进了城市经济的发展和社区的增长。在诸如多伦多和温哥华这样的移民聚集城市，新移民的进入和定居带来了消费的增长，促进了房地产、汽车、家居以及生活用品等产业的发展；另外，投资移民所带入加拿大的资本和在本地的融资促进了金融市场的繁荣。为了生活的便利，新移民更多集中于诸如中国城、印度城、韩国城这样一些本族裔人口集中的社区，这种聚集进一步增强了社区内具有族裔特色的商业和服务业的增长。

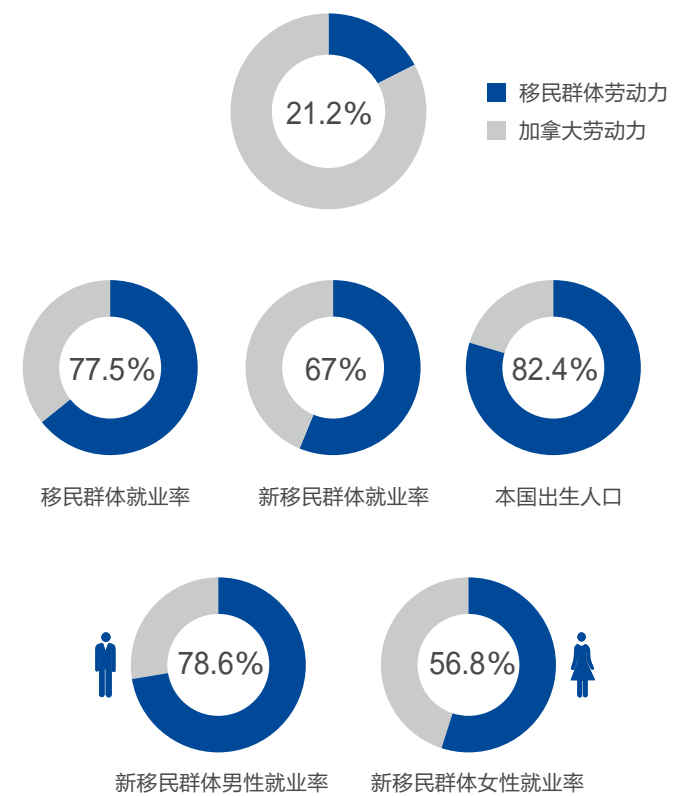
移民后城市选择



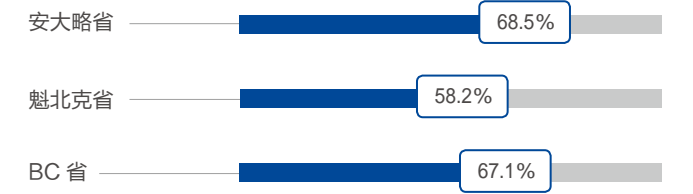
移民后就业情况

在就业方面，移民是加拿大劳动力供给的主要来源。2006 年的人口普查数据显示，移民劳动力占加拿大劳动力总量的比例为 21.2%，但是移民群体的就业率低于加拿大本国出生人口，尤其是新移民（进入加拿大不足 5 年的移民）的就业率偏低。在核心工作年龄段（25-54 岁），移民群体的就业率为 77.5%，新移民的就业率为 67%，而相应年龄段加拿大本国出生人口的就业率为 82.4%。其中，新移民男性的就业率为 78.6%，新移民女性的就业率为 56.8%。另外，新移民的就业率在各省有差别，在安大略省，核心年龄段新移民的就业率为 68.5%，魁北克的就业率为 58.2%，BC 省的就业率为 67.1%。

就业率



各省就业率



第二章： 加拿大百万新移民计划

一、加拿大投资移民趋势分析

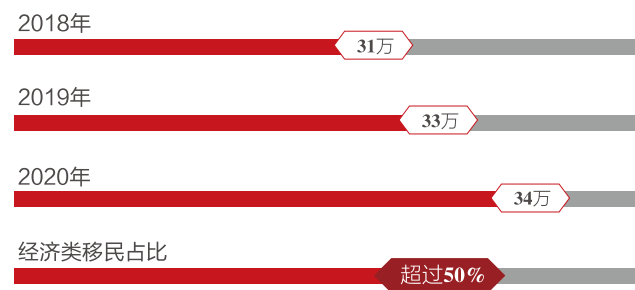
加拿大是一个传统的移民国家，首部移民法于建国后第三年（1869年）正式颁布，其立法原则是敞开大门、欢迎新移民。虽然加拿大移民政策被认为特别容易接收移民，但从2002年颁布的现行的加拿大移民和难民保护法（Immigration and Refugee Protection Act）看来，打分制是加拿大接收合法移民的主要方式，评分标准明确地筛选着符合移民的条件，如年龄、教育程度、就业能力、资产情况和适应性。

现行移民法为外国人移民加拿大提供了包括商业类、技术类、经验类、家庭团聚等多种移民方式，除了加拿大联邦移民，联邦还与加拿大10个下属省份签订了移民协议，各省份可根据各自具体情况通过省提名来挑选新移民。

2003年以来，大部分移民是通过经济类移民方式最终获取身份，此类移民占同时期总人数的59.4%。因“零风险只靠钱”被中国投资人追捧和喜爱的加拿大联邦投资移民，在2014年遭遇“一刀切”，目前中国投资人只能把目光转向各个省份的移民项目。

2017年11月1日，加拿大政府公布了最新移民配额，未来3年预计接收100万新移民及难民，被称为百万移民计划。其中，2018年31万、2019年33万、2020年34万，经济类移民将占比超过50%。

加拿大百万移民计划



加拿大省提名移民计划 (Provincial Nominee Program, 简称“PNP”)

加拿大省提名移民计划，简称PNP。属于加拿大经济类移民项目中的一种。根据基础要求的不同，还可以分为技术和商业两大类。前者一般需要本地雇主的雇佣证明方能申请，后者一般需要申请人有一定的个人资产、成功的管理经验，并能促进当地的经济。

和加拿大联邦投资移民相比，省提名商业移民的资产要求、个人管理经验要求较低，在2014年“一刀切”政策实施后，中国投资者将更多的目光转向了省提名，比较受欢迎的投资移民项目有：魁省投资移民、萨省企业家移民和曼省企业家移民。

1、加拿大魁省投资移民

一步到位拿枫叶卡的魁省投资移民（1986年至今）

1986年魁省投资移民项目正式开启，至今已成功运营30余年，是加拿大老牌移民项目，因投资人无需在加拿大购买并经营企业，一直广受中国投资人青睐，也是目前为数不多的一步到位拿枫叶卡的加拿大优质投资移民项目。近年来，由于申请人数暴增，采用“基金配额制”，2017年全球配额1,900个，中国配额1,330个名额（含港澳地区）。

从2015年1月开始实施“基金配额制”以来，如果主申请人有相应的法语成绩，则不受名额限制。

基金配额制：魁北克移民局将每年配额发放到移民局指定的多家基金公司，只有获得基金公司分配名额的申请者才能递交申请。

2018年魁省投资移民趋势分析

2018年53000人将通过魁省提名移民加拿大。2017年10月26日下午，魁北克移民局公布了由新移民部长David Heurtel签署的《2018年魁北克移民计划书》，公布了2018年魁北克省提名配额计划，明年53,000人可以通过技术移民、商业移民、家庭团聚、难民等渠道在魁北克省拿到加拿大永久居民的身份，其中商业移民4,300人，亚洲地区依旧获得商业类移民最高配额3,970人。

魁省投资移民大事记

- 1978年：加拿大联邦与魁省签订移民协议，魁省可自主选择移民。
- 1986年：魁省投资移民项目正式开启。
- 2010年12月1日：魁省投资移民项目涨价，净资产从80万加币上涨到160万加币，全款投资额由40万加币上涨到80万加币。
- 2012年3月：首次限额，全球2700个名额，在2012年4月收满关门。
- 2013年8月：首次抽签，全球限额1750个名额，单一国家不多于1200个名额。
- 2015年1月19日-3月20日：再次开放并采用“基金配额制”（1），全球限额1750个名额，单一国家不多于1200个名额。
- 2015年8月31日-2016年1月19日：再次开放，全球限额1750个名额，单一国家不多于1200个名额。
- 2016年5月30日-2017年2月28日：魁省投资移民项目开始接收申请，全球配额1,900个，单一国家不多于1,330个名额。
- 2017年5月29日-2018年2月23日：魁省投资移民项目开始接收申请，全球配额1,900个，单一国家不多于1,330个名额。

魁北克省近年移民接收人数

(单位：人)

	2015	2016	2017	2018最少计划	2018最多计划
技术类移民（包含PEQ类别）	23374	25858	26300	24200	24200
商业类移民	5418	5418	5418	4300	4300
其它类别	1112	1112	1112	500	700
难民	7605	7605	7605	8100	8800
人道主义类别移民	967	967	967	600	800
总共（不包含其它难民类别）	48966	53084	53000	49000	53000

(接收人数是指拿到CSQ后完成联邦审理阶段，实际登录成为永久居民的人数)

2018年魁北克省接收移民区域

(单位: 人)

	非洲		美洲		亚洲		欧洲		合计	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
技术类移民 (包含PEQ类别)	7980	8680	1880	2050	7450	8100	6880	7480	24200	26300
商业类移民	100	100	60	60	3690	3970	150	170	4000	4300
其它类别	10	10	-	-	490	680	-	-	500	700
家庭团聚	3530	3680	3200	3340	3030	3160	1830	1910	11600	12100
难民	1690	1850	930	1040	5390	5810	90	100	2500	2800
人道主义类别移民	80	100	460	610	50	60	20	20	600	800
总共 (不包含其它难民类别)	13400	14400	6500	7100	20100	21800	9000	9700	49000	53000

5月起接受申请

魁省投资移民项目将在2018年继续开放, 预计移民局将从2018年5月开放接受申请。

配额与2017年持平

从2018年魁省公布的配额数据看, 商业类移民总配额4000-4300, 其中亚洲配额3690-3970, 较2017年无明显变化。商业类移民配额除了魁省投资移民还将包括未开放的魁省企业家移民和自雇类移民, 故魁省投资移民配额也将与2017年基本持平。

竞争激烈

2017年11月, 曼省变政, 取消了一步到位获得永居的方式, 魁省项目的申请人数将继续上涨。在配额没有明显增加的情况下, 2018年的名额之争将会异常激烈。

门槛提高

为了切实提高申请人质量, 魁省投资移民未来势必将会提高家庭净资产、投资金额等门槛。

居住押金

现行的移民成功后在加拿大不限居住地, 如政策改变将可能会更改为

“居住押金”方式。即投资人需预先缴纳一定金额的居住押金, 在魁省居住满足要求后返还。

2、加拿大萨省企业家移民

可快速登陆加拿大的萨省企业家移民 (2013年至今)

萨省企业家移民项目隶属加拿大萨省移民提名计划 (SINP), 2015年3月新政重启后, 投资人在通过筛选和审核后获得工作签证登陆加拿大, 在萨省创业成功后方可获得永居身份。投资人在工签期间即可享受加拿大福利待遇, 2017年起萨省EOI分数直降30分, 最低分连续三次维持在80分。

萨省EOI历年筛选结果

时间	最低分	平均分	最高分	筛选人数
2015年10月	110	125	155	70
2016年5月	110	120	155	88
2016年9月	110	115	135	57
2016年12月	120	120	130	14
2017年3月	95	110	135	107
2017年5月	80	105	145	142
2017年7月	80	100	145	98
2017年10月	80	100	155	265
2018年1月	80	95	145	215

2018年萨省企业家移民趋势预测

政策基本稳定

2015年执行EOI新政之后, 萨省企业家移民项目每年筛选时间、人数均没有太大变化, 2018年也不会有特别大的变化。

EOI进入最低分数时期

进入2017年萨省的EOI筛选分直降, 从2017年5月起的三次筛选, 分数降低并且稳定在历史最低80分。这意味着对学历、英语等要求已经放宽, 申请人应尽快把握EOI筛选的最低分数时期。

3、加拿大曼省企业家移民

即将开启BIS工签新政的曼省企业家移民

曼省企业家移民隶属于MPNP曼省提名项目下的商业移民 (MPNP for Business) 类别, 属于较早也较为成

熟的企业家移民项目, 2017年11月15日曼省企业家移民MPNP-B正式由新的名为BIS (Business Investor Stream) 的类别取代, 新政将于2018年一季度正式出台。自此, 曼省也由原来的一步到位获得枫叶卡变为与萨省一样先获得工签, 完成创业后再转为永久居民的模式。

曼省企业家移民新旧政策对比

变政之后, 曼省企业家移民取消了创业保证金的要求, 但硬性增加了语言的最低要求, 同时启用第三方审核申请人的资料。整体政策偏重于可以投入更多资金和精力并且能创造劳动机会的申请人。此前, 曼省的EOI打分并没有涉及到后期投资额以及投资地点, 如果效仿萨省, 引入关于投资额的打分项, 可以更加有针对性的筛选申请人, 这对于曼省政府来说无疑是有利的。

类别	MPNP-B (旧政)	BIS (2018新政)
管理经验	在过去五年内至少三年以上的管理经验, 高管或企业家都可	在过去五年内至少三年以上的管理经验, 高管或企业家都可
语言能力	无要求	硬性要求CLB5及以上
EOI得分	EOI打分系统得分不低于80分	无要求
教育程度	无	高中以上学历
年龄要求	无	无年龄限制要求, 但在25-49岁之间才能加分
投资额要求	向省政府缴纳10万加币创业押金, 定居曼省两年内完成投资后可获返还; 登陆后投资至少15万加币经营企业	至少在曼省MCR地区 (Manitoba capital region) 投资, 投资额至少25万加币以上; 曼省MCR地区以外, 至少投资15万加币以上; 雇用至少一个加拿大公民或永居居民 (企业主或其家人不计算入内)
商务考察	商考有效期为一年	商考有效期为一年
个人净资产要求	35万加币以上, 且为合法所得	50万加币以上, 且为合法所得
签证类型	获批即可拿枫叶卡	投资人在通过筛选和审核后获得工作签证登陆加拿大, 创业成功后方可获得永居身份。

TIPS:

魁省移民局会将审核的重点放在申请人的资产来源上, 申请人是否有清楚的完税记录、工资单、分红记录、社保缴纳记录等个人收入的官方证明文件尤为重要。

所以外企、国企、上市公司、四大会计师事务所, 或者是银行等行业的高管, 因其个税记录、银行记录等收入证明比较清晰, 相对来说通过率会高。

萨省企业家移民大事记

2010年11月 省提名项目推出

2010年11月份, 萨省移民厅按照联邦政府最新要求推出全新的省提名项目, 明确了通过评分制, 挑选合适的申请者。

2013年5月 250个名额短暂开放

2013年5月21日, 萨省移民局宣布全球接受250个省提名移民名额, 同年5月底250个申请名额已满, 萨省省提名项目关闭。

2015年3月 新政重启引入EOI

2015年3月23日, 萨省重启新政并引入EOI筛选体系。同时, 一步到位拿枫叶卡更改为工签转枫叶卡形式。

第三章： 特朗普执政期的美国投资移民

特朗普政府及其领导下的 EB-5 政策走向

特朗普政府日前一直专注于 DACA (即暂缓遣返儿童时代抵达美国的申请人)、加强边境安全以及在基础设施建设中投入 1.5 万亿美元等课题研究, EB-5 项目因规模很小而不会获得特朗普政府太多关注。特朗普总统声称他支持类似加拿大及澳大利亚移民项目的打分制移民项目或基于有利于国家发展建设的投资类移民项目, 而不是签证摇号或者依亲移民。泰德克鲁兹议员也非常支持现有的 EB-5 项目。其父亲从古巴移民到美国, 他本人是国会中共和党的领导者, 也曾是总统竞选提名候选人。去年夏天在旧金山举行的 EB-5 投资人大会上, 科鲁兹议员向 700 名 EB-5 从业者及律师发表了自己的演讲, 表明 EB-5 正是美国需要且应该支持的打分制移民项目。

科鲁兹议员提到“吸引投资人创造就业及促使经济繁荣是我们应该做的事。EB-5 项目背后的理念即为把投资与创造就业关联起来, 最好能把

投资吸引到就业率较低的地区, 以此让挣扎在生活边缘的人拥有更多机会并获得资金。我认为该理念非常合理。”

特朗普政府竞选时打出的口号是“创造就业”。许多人认为 2016 年大选中正是因为特朗普承诺要为美国人创造更多就业机会, 他才击败对手希拉里。美国商务部在 2017 年研究报告中指出 2012-2013 财年中 EB-5 项目为美国创造了 137,000 个就业岗位。特朗普政府视 EB-5 项目为促进创造就业的重要途径, 该政府同时支持打分制移民项目以及能把外国直接投资引入美国的移民项目。

在 2017 年 2 月 28 日特朗普总统做出的第一次演讲中, 他说: “世界上许多国家, 例如加拿大和澳大利亚及其他国家都采用了打分制移民。在这样的体系下, 政府可以根据申请者的资质及技能来选择发放绿卡。EB-5 项目是基于申请人资质, 因其关注投资人是否创造就业以及带来外国直接投资。”特朗普总统也提出: “试

图移民到一个国家的人应在经济上自给自足, 这是基本原则。但美国并没有强制执行这一原则, 因此耗费太多穷苦人赖以生存的公共资源。”正是因为这一点特朗普总统有望全力支持 EB-5 项目, 因为 EB-5 投资人经济上自给自足, 不会耗费公共资源。事实上由于 EB-5 投资人为美国带来外国直接投资并创造就业, 反而成为公共资源的坚强后盾。

共和党国会议员中包括泰德克鲁兹、查克克拉斯里、约翰科尼并不是全力支持整体移民项目的议员, 然而几乎所有共和党领导者都因为 EB-5 项目可以创造就业并带来基建资金而支持 EB-5 项目。特朗普政府以及前任奥巴马政府都未曾就 EB-5 发表明确言论, 但考虑到创造就业、为基建项目融资及引进实行打分制, 特朗普政府有望全力支持 EB-5 甚至采取措施扩大 EB-5 项目。

2017 年美国 EB-5 投资移民事件盘点

相较于往年的政策变更, EB-5 区域中心计划的短暂顺延在 2017 年越发频繁, 也让每个怀揣“美国梦”的投资人心情也随之起伏跌宕:



专家访谈：



Allison Berman

睿石 EB-5 控股公司经理及
总法律顾问事务

- 管理睿石 EB-5 投资合规项目
- 为布遍全球的借款人客户制定投资项目
- 拥有多年投资管理经验

EB-5 排期与“再投资”： 定义、原因、解决办法

过去几年在 EB-5 界“排期”是个热门词。如今，由此产生了另一个热门词：“再部署”。本文将探讨排期及再部署的衍生及概念上的内在联系，包括为何要讨论再部署，以及解决排期及再部署的几个潜在解决方案。

为何要讨论再部署？ 中国申请人对 EB-5 签证的需求远远超过可用签证的数量。国务院每月颁布的签证公告板发布 I-526 截止日，即中国大陆出生的投资人开始最后阶段使馆面试或者转身份日期，为 2014 年 9 月 1 日。这样的延迟现象便称作“排期”。

据美国移民局监察办公室的信息，目前 EB-5 项目中大陆申请人要获得永久绿卡的时间可能要 10 年或更久。目前市面上典型的 EB-5 贷款期为 5 年，可做两次一年延期，期间产生的间隔时间段使 EB-5 资金处于不确定又不易处置的状态。若 EB-5 本金归还给投资人，这些投资人不再符合移民局对于资金“有风险”的要求，进而使得投资人不能在 I-829 期间获得永久绿卡。

排期的潜在解决方案

约翰康宁（德州共和党参议员）在其立法草案《2017 年 EB-5 移民投资人签证及区域中心项目综合改革法案》中，以及兰德保罗（肯塔基共和党参议员）在其提议的《投资本国社区法案》中都试图提出解决 EB-5 排期的方案。两位参议员都在其提案中建议按家庭作为 EB-5 签证单位，即只把主申请人算作 EB-5 签证配额使用人。由于目前每份 I-526 申请将平均需要三个签证，该提案将有效

使排期缩短三分之二。若新 EB-5 法案中存在“对 EB-5 签证的数量限制仅适用于主申请人，而不计其配偶及子女”的描述，而且法案最终在国会通过，这将成为日益延长的 EB-5 排期提供有效的解决方案。

投资人若有意投资到地处乡村地区或经济压力较大的都市区项目，国会可能提出另一个套解决方案。有两年多时间 EB-5 立法草案提议预留签证以奖励乡村地区或经济压力较大的市区投资项目。截至今日，该提议虽然尚未出现在任何一个立法草案中，但相关讨论已经开始，即为该项目的投资人开辟某种类似于“快速通道”的渠道作为奖励。若国会通过包含有此提议的 EB-5 法案，可预知“快速通道”将在某种程度上缓解排期问题。关于“快速通道”的预期，已经被一些移民中介大肆用于 EB-5 项目的推广上，但现有 EB-5 立法中并没有为城市或乡村预留签证的政策，现有提案中也没有“快速通道”的相关说法。因此，正如美国 EB-5 行业最大协会 IIUSA 公开呼吁的，根据这些尚未确定的提案来暗示农村或者经济欠发达城市地区的项目可以让投资人“免排期”是基于不可靠、不完整或不正确的法案，目前尚无法律效力，不应在尚未在立法或改革中有明确结论的排期解决问题进行假设性宣传，从而达到 EB-5 项目营销的目的。

解决排期最简单的方案是国会直接增加可用 EB-5 签证数量即可，要么增加总数，要么通过综合移民项目改革方案重新分配签证数量。目前以上两种方案貌似都不可能实现，除非国会两党同意并通过长期的 EB-5 立法。此外，长期 EB-5 立法中若包含排期的解决方案，尚未明确具体哪一种，因此专注于再部署方案及如何满足移民局的要求是非常重要的。

再部署的潜在解决方案

根据美国移民局 2017 年 6 月 14 日更新的《政策手册》中的某些条款，政策要求每位投资人在持有有条件绿卡登陆美国两年内，其 50 万美元投资本金应在新建商业企业中处于“有风险”状态。两年时间从 EB-5 投资人通过使馆面试后登陆美国开始算，或者对于持有其他签证已经登陆美国的投资人，从转身分开始算（即“存续期”）。

美国移民局《政策手册》中确认允许对于 EB-5 资金进行再部署，很多情况下将认为不会造成重大改变。美国移民局也指出 EB-5 资金再部署的领域必须在原新型商业企业的“业务范围内”，并且再部署的方式是跟商业行为有关，这样明显排除了诸如投资市场化证券等纯消极投资。由

于这个原因，若新型商业企业在获得 EB-5 还款后，仅仅把投资款存于银行或置于证券账户中，投资人无法符合存续期的要求，投资人有可能无法获得有条件绿卡，若投资人已拥有有条件绿卡，则无法去条件。

开发商更倾向于将 EB-5 资金投入该开发商正在建设的另一个新项目。该方案给开发商带来极大便利，但是对于新型商业企业却需要考虑风险：开发商的下一个项目若不成功，或者跟最初投资的项目风险指数不同。毕竟当一名 EB-5 投资人最初选项目的时候，投入大量时间对每个项目做分析，比较之后才做出选择。如今将资金投入一个不是投资人而是开发商选择的项目，这样是否公平？此外这样的做法貌似令投资资金缺乏流动性且没有多样性。一旦资金进入新地产项目，则无法保证当投资人存续期结束时有现成资金可以为投资人还款。

美国移民局声明若最初投资的项目已完工且创造了要求的就业岗位，则资金再部署时没有创造就业岗位的要求，这样 EB-5 资金有机会投入到运营中的地产资产而不存在开发风险。若这类贷款或投资，或者贷款及投资资金池由地产资产做抵押，这就类似于投资人最初投入的贷款或投资项目。这一做法应满足《政策手册》中所规定的将资金再部署到“新建商业企业的业务范围内”。当选择投资项目时，新建商业企业应选择有良好业绩的项目，以此降低再部署后投资人等待获批期间带来的风险。新建商业企业应该寻求富有灵活性及资金流动性的项目，使得投资人满足存续期间的要求时通过具有灵活性的赎回方拿回资金获得还款。

例如，可以投资到有第三方管理并提供投资顾问服务的过渡资金工具。该基金为出租公寓和医疗地产所有者提供短期过桥贷款，未来由 HUD、房地美、房利美等政府授权机构提供的永久贷款进行再融资。这类贷款将由多个地产资产及不同位置的资产做抵押，因此具有多样性，降低了 EB-5 投资人的风险。作为体现赎回时资金流动性的例子，该基金使每位 EB-5 投资人在存续期结束时就可以拿回资金，因此当美国移民局允许收回有风险投资时，每位投资人可以立刻拿回资金。

排期的发展产生了对资金再部署工具的需求，这是 EB-5 界出现的新问题。尚无征兆显示出申请的处理时间会缩短，因此确保 EB-5 资金妥善再安置是非常重要的。当投资人等待签证最后审理期间选择再部署方案时，选择符合美国移民局要求、安全、易变现的方案是非常重要的。

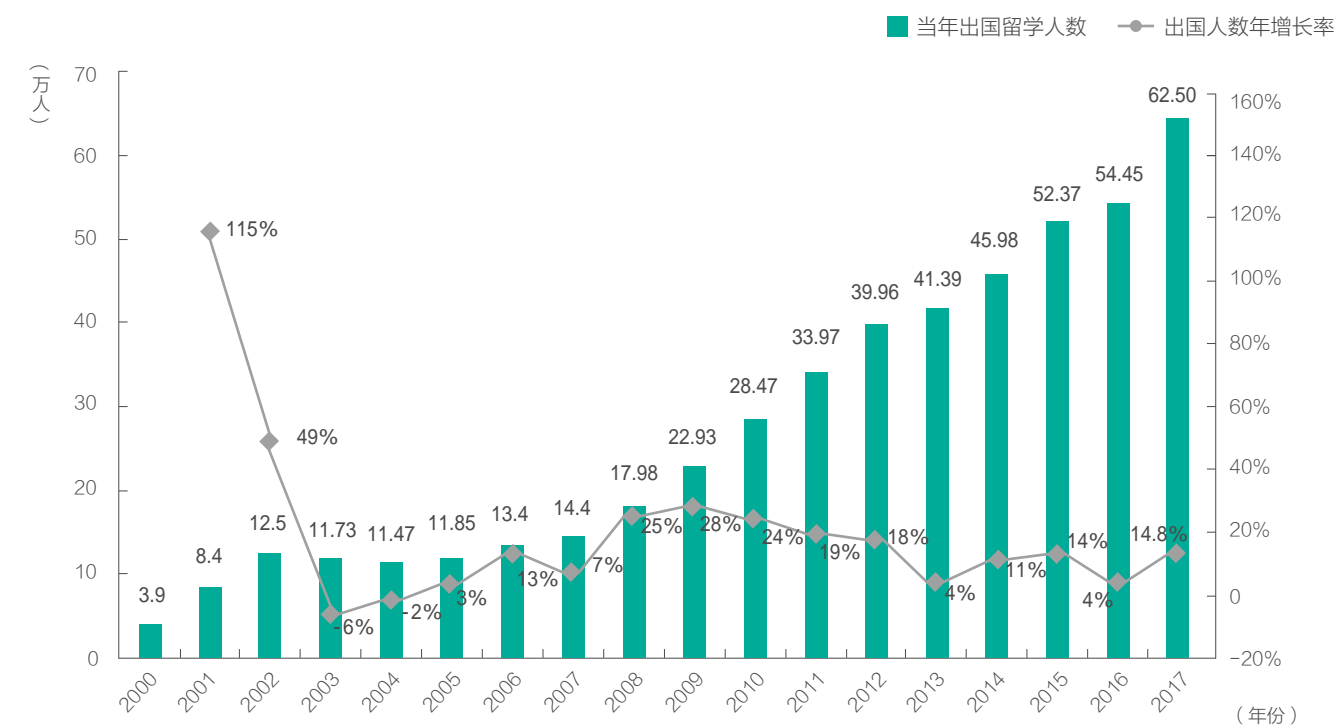
第四章： 如何给孩子做北美留学规划

凭借着高质量的教育和良好的职业发展前景，北美热门留学国家美国和加拿大吸引了大量国际学生前来深造学习。近年来，由于两国的政治经济发展各有侧重，在留学、工作和移民的政策上也呈现不同的发展趋势，给国际学生及海外人才在两国的未来发展带来新的机遇和挑战。本章节主要针对 2017 年美国 and 加拿大的留学发展

状况以及中国留学生前往上述两国留学的相关趋势情况作出研究和分析。根据 2017 中国留学发展报告显示，我国留学人员增速放缓，但留学生数量依然保持全球第一。2017 年，全球化发展走向十字路口，全球留学情况也发生了新的变化。一方面欧美发达国家对全球化发展出现意见上的分歧，另一方面欧洲难民影响进一步

扩大，国际人才流动出现新的变化趋势。作为全球最大的留学生源，2017 年，我国出国留学人员总数为 62.50 万人，1978-2017 年出国留学人数累计超过 500 万人。中国仍然是全球最主要的留学生源国，在美国、加拿大、英国和澳大利亚的国际中学生的数量占比分别为 41%，55%、23% 和 54%。

中国出国留学人员数量变化（2000-2017 年）



一、加拿大留学趋势分析

1、2017 年中国高净值家庭孩子赴加拿大留学现状

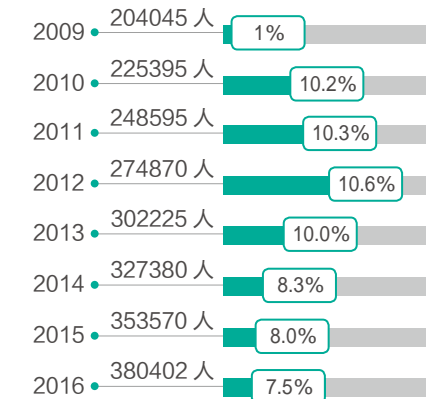
加拿大曾经是法国和英国的殖民地，其官方语言为英语和法语，历史、文化受到欧洲的影响。同时，作为美国的邻国和盟友，它在文化、经济等多个领域又受到美国的影响。因此，加拿大的高等教育体系不仅继承了传统欧洲教育体系的优点，而且引入了美国教育的优势，近年来，加拿大已经逐渐成为中国留学、移民和工作的主要目的国。

2017 年加拿大吸引国际学生的总体情况

加拿大位列最受欢迎留学目的地第六位，国际学生数量再创新高。

据加拿大国际教育局 (Canadian Bureau of International Education, CBIE) 发布的《学习型社会：2017 年加拿大在国际教育中的表现和潜力》显示，加拿大位列最受欢迎留学目的地第六位，从 2008 年到 2016 年的 7 年间，加拿大的国际留学生数量增长了 92%。2015 年，加拿大国际留学生总人数为 353570 人，比上一年增长了 8%，留学生人数创下历史新高。同期，75% 的留学生就读于加拿大高等教育机构，其中，67% 就读于大学，25% 就读于学院。

加拿大部分省留学人数（2016）



参考：加拿大国际教育局，《学习型社会：2017 年加拿大在国际教育中的表现和潜力》

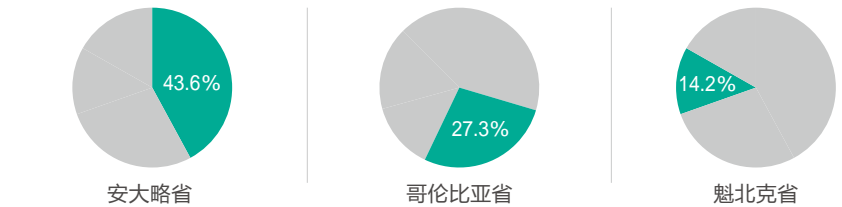
安大略省最受国际学生欢迎

受高校分布、生活成本、气候条件等因素的综合影响，国际留学生在加拿大的分布也呈现地域性特征，2016 年，共计 85.1% 的国际留学生选择在安大略省、不列颠哥伦比亚省和魁北克省就读。其中，安大略省吸引了 43.6% 的国际留学生，不列颠哥伦比亚省和魁北克省分别吸引了 27.3% 和 14.2% 的留学生。从增长速度上来看，2008 年至 2016 年，爱德华王子岛省留学生人数增长速度最快，达到 236%；安大略省和曼尼托巴省分别名列第二和第三，留学生人数分别增长了 127% 和 119%。

加拿大各省学费水平差距明显，留学成本略有提高

加拿大统计局 (Statistics Canada) 2017 年发布的《2016 ~ 2017 学年学位项目学费》显示，2016 ~ 2017 学年加拿大全日制本科教育的平均学费为 6373 加元，与上一学年相比增长了 2.8%，全日制研究生教育的平均学费为 6703 加元，与上一学年相比增长了 2.5%。分地域来看，加拿大各地区的学费水平呈现明显差距。2016 ~ 2017 学年，安大略省本科阶段的平均学费高达 8114 加元，研究生阶段达到 9416 加元，与 2015 ~ 2016 学年相比分别增长了 3.2% 和 2.6%；而纽芬兰与拉布拉多省的学费则大概只有安大略省的 1/3，而且本科阶段的学费近两年几乎没有增长。

加拿大各省国际留学生分布情况



加拿大各省本科教育平均学费（2016~2017 学年）

省份	2015~2016 学年	2016~2017 学年	增长率
纽芬兰与拉布拉多省	2759	2759	0.0
爱德华王子岛省	6130	6288	2.6
新斯科舍省	6834	7218	5.5
新不伦瑞克省	6379	6682	4.7
魁北克省	2797	2851	1.9
安大略省	7865	8114	3.2
曼尼托巴省	4013	4058	1.1
萨斯喀彻温省	6978	7177	2.9
阿尔伯塔省	5739	5750	0.2
不列颠哥伦比亚省	5397	5534	2.5
全国平均	6201	6373	2.8

参考：加拿大统计局，《2016~2017 学年学位项目学费》

加拿大各省研究生教育平均学费 (2016~2017 学年)

省份	2015~2016 学年	2016~2017 学年	增长率
纽芬兰与拉布拉多省	2475	2733	10.4
爱德华王子岛省	4887	5025	2.8
新斯科舍省	8439	8763	3.8
新不伦瑞克省	5737	5965	4.0
魁北克省	2850	2904	1.9
安大略省	9175	9416	2.6
曼尼托巴省	4594	4650	1.2
萨斯喀彻温省	3788	3908	3.2
阿尔伯塔省	5615	5618	0.1
不列颠哥伦比亚省	8262	8557	3.6
全国平均	6537	6703	2.5

参考：加拿大统计局，《2016~2017 学年学位项目学费》

对比加拿大本科与研究生阶段教育的学费发现，两者的差距并不十分明显，部分专业甚至出现了研究生学费低于本科学费的现象，如法学、牙科医学、人文学科等专业。相比美国、英国和澳大利亚等热门留学国家，加拿大高等教育学费相对低廉。这很大程度上是由于加拿大作为著名高福利国家，高等教育机构均享受政府的高额津贴。因此，加拿大高等教育的学费与其他英语国家相比处于较低水平，这也是加拿大吸引留学生的重要优势。

国际学生学习许可数量及审理时间无较大波动，毕业工作许可数量略有减少

据《学习型社会：2017 年加拿大在国际教育中的表现和潜力》报道，近年来，加拿大批准给国际学生的学习许可 (study permit) 数量以及审理时间无较大波动。2015 ~ 2016 学年，71% 的国际留学生申请者获得了学习许可，比 2014 年下降了 1%；平均审理时间为 54 天，与上一年持平。自 2009 年以来，加拿大发放给国际学生毕业工作许可 (Post-graduation Work Permits, PGWP) 的数量稳步上升，不过 2015 年的 PGWP 数量比上一年略有减少，从 37338 人跌落到 34375 人，减少了 8%。PGWP 数量的减少或与加拿大政府向留学生发放校外工作许可 (Off-campus Work Permits, OCWP) 有关。2014 年 6 月，

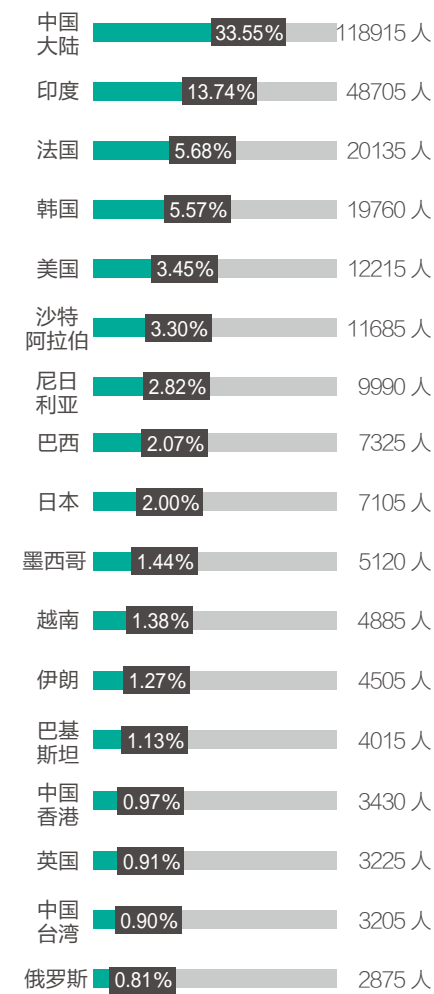
加拿大政府对其法律进行修订，允许留学生在特定情况下无须工作许可即可在校外工作。自法律修订以来，除 PGWP 外，加拿大政府也不定期地向留学生发放 OCWP。但与毕业工作许可不同，校外工作许可对国际学生有工作时限的要求：正常学术期间每周最多工作 20 个小时；放假期间，如寒暑假和春节，可以全职工作。

2、2017 年中国留学生在加留学情况

中国连续八年蝉联加拿大最大国际学生来源国

2017 年，加拿大的国际学生来自 187 个国家和地区，其中，来自东亚的留学生最多，几乎占到总人数的一半。超过 60% 的学生来自排名前五的留学输送国，包括中国、印度、法国、韩国和美国。而印度和中国，不仅位列加拿大国际学生来源国的前三名，也位列加拿大国际学生人数增长最快的前三名，其增长率分别为 28% 和 11% (尼日利亚位列第二名，增长率为 20%)。加拿大是中国学生第二大留学目的地，其中国留学生人数仅次于美国。2017 年，前往加拿大留学的中国大陆学生达到 118915 人，比上一学年增长了 11%，约占加拿大国际留学生总人数的三分之一。中国向加拿大输送了最多的中高等教育留学生，连续八年成为加拿大最大的留学生输送国。

加拿大留学生主要来源地 (2017 年)



参考：加拿大国际教育局，《学习型社会：2017 年加拿大再国际教育中的表现和潜力》

加拿大中国留学生数量近年猛增得益于签证放宽，从 2007 年到 2016 年的 10 年里，加拿大国际学生人数从 179145 人增加到 414285 人，增加了 131%；而在同一时段里，赴加中国留学生人数从 41085 人增加到 131830 人，增长率高达 221%。从地区分布来看，除新不伦瑞克省以外，加拿大其他各省份中国留学生人数均有明显上升；其中，英属哥伦比亚省、安大略省和新斯科舍省的增长最为明显。加拿大中国留学生人数的大量增加很大一部分原因是加拿大移

民政策的放宽。2008 年，加拿大联邦政府放宽了国际学生毕业工作签证，把原本两年的工作年限延长到三年，并免去了申请时提供雇主聘用证明的步骤。自 2015 年 1 月加拿大政府推出“快速移民计划” (Express Entry) 并取消了对拥有在加工作权限并获得正式工作的申请者的担保金后，加拿大一些省份也推出更加宽松的工作和移民新政，加拿大对中国留学生的吸引力持续增加。

3、加拿大的留学与移民政策

联邦和省府改革方案聚焦教育国际化，留学生政策成改革主角

近年来，加拿大在追寻卓越教育的道路上不断做出改革，使其教育系统更趋国际化。除了来自联邦政府的改革方案外，省政府也推出了各自的策略，为实现全国性的国际化教育添砖加瓦。留学生作为加拿大教育国际化的重要贡献者和参与者，自然成了多项方案和策略的聚焦目标。2014 年 1 月，联邦政府发布了《加拿大国际教育策略：用知识的优势去推动创新和发展》，这项策略的主要目标是将 2012 年的留学生人数在 10 年间翻一倍，在 2022 年前达到 45 万，重点扩张包括巴西、中国、印度、墨西哥、越南、北非和中东在内的主要市场的留学生人数。IES (International Education Studies, 国际教育研究中心) 同时力求扩张加拿大大学与海外学校的合作，增加学生交换项目。预计未来五年，中国留学生赴加人数将持续扩张。

作为留学生人数最多的省份，安大略省在 2015 年和 2016 年分别发布了《安大略省 K-12 国际教育策略》和《发展全球机遇：研究安大略省国际高等教育策略》，覆盖了从 K-12 到高等教育关于教育国际化的改革与讨论。前者将为安大略省 K-12 留学

生建立高质量的服务项目列为其四大策略之一，强调：

- ① 打造迎合留学生需要的教育课程；
- ② 开创留学生护理、安全和康乐项目；
- ③ 发展各项国际教育相关行业；
- ④ 贯彻商业模式，使留学生学费收入达到可持续发展。

后者关注安大略省高等教育和国际人才，强调：

- ① 认可留学生满足安大略省技术劳动力需要的重要作用；
- ② 利用安大略省的多元化和社区来吸引和支持留学生群体；
- ③ 和联邦政府共同确保加拿大给留学生的学习和工作许可相比其他国家有竞争力；
- ④ 利用加拿大居留权来吸引和支持安大略省国际人才的久留。

毕业后直接移民的中国留学生比例高，经济移民为留学生首选

加拿大开放的移民政策一直是许多国际学生选择前往加拿大留学的主要原因。超过半数的留学生表示希望向加拿大政府申请永久居住权，而加拿大政府官员对留学生移民也持支持态度。加拿大移民、难民及公民事务部长麦家廉 (John McCallum) 在 2016 年 8 月到访中国接受中国青年报·中青在线记者采访时曾表示，留学生年轻、有良好的教育背景、能讲英文或者法文并对加拿大有了一定的了解。因此，留学生人群无疑是最适合成为未来加拿大公民的群体。

近年来，直接转为加拿大永久公民的留学生人数稳步上升，直接转为加拿大永久居民的中国留学生人数为 1315 人，占总人数的 15.4%，再次成为国际学生移民加拿大的最大来源国。经济移民是留学生直接转为加拿大永久公民的最主要形式，70% 移民加拿大的国际留学生采取了这种方式。

专家访谈：



凌方晓

加拿大联教育集团董事长

- 从事加拿大出国留学行业 10 余年，对加拿大的制度、人文及教育等各方面有深入了解
- 对于学生的整体情况，特别是心理及学业规划、就业方面有全面的了解

影响中国高净值人群 赴加留学的 10 大因素

一、完善的教育体系，一流的整体教育水平

加拿大政府十分注重对教育的投入，虽然加拿大没有国家层面的教育部，但各省的教育管理部门都以各种方式支持教育的发展。与世界七大工业国的任何一个国家相比，加拿大是将国民收入用于教育最多的国家。

二、10 年有效签证，赴加更加便利

自 2014 年 2 月 6 日起，加拿大移民局改革入境签证，所有合格的申请人都将获得不超过 10 年有效多次往返签证。对于加拿大公民和永久居民的父母及祖父母，则可以申请 10 年多次往返超级签证。这项政策简化了签证手续，以后申请探亲签证一次成功，便可多次往返探望在加拿大留学的孩子了。

三、加国《国际教育战略》政府鼓励赴加留学

2014 年 1 月，加拿大政府颁布了一项《国际教育战略》，预计到 2022 年，到加拿大留学的国际学生和科研人员总量将达到 45 万人，比目前的 22 万人翻一番。从 2014 年起，加拿大政府每年将拨款 500 万加元支持此政策。

中国目前在加拿大有 84000 多名留学生，是国际学生中的最大群体，加拿大政府已采取一系列的措施鼓励包括中国学生在内的国际学生到加留学。

四、留学新政启动，赴加留学更加实惠

2014 年 2 月，加拿大移民局公布了对国际留学生的新政策，并于 2014 年 6 月 1 日起实施。这些政策

的调整，总体而言，对留学生在加拿大的学习、生活、工作乃至移民，都是有利的。

五、移民政策多元化，留学 + 工作 + 移民

凡在加拿大取得政府认可的学历，即可获得 1-3 年的工作签证。工作满一年，就可申请移民。国际学生不仅可以通过经验类移民 (CEC) 通道，还可以通过省提名 (PNP) 移民。

加拿大希望留用自己培养的人才，选择具有较高性能、高语言素质、工作经验丰富的移民申请人。中国学生赴加留学，只要学业有成，找到一份工作，可以顺利实现“留学 + 工作 + 移民”。

六、合理的留学费用，高性价比

加拿大的学费和生活费较为适中，性价比高，相较于英美等其他热门留学国家的 20-30 万人民币 / 年，加拿大费用只在 15 万人民币上下，而教育质量不低於英美。加拿大很多大学为

留学生持有枫叶卡后的益处：

1. 移民身份的学生收费按照本地学生标准，大约是留学生的五分之一，可以申请政府无息学生贷款。而留学生学费每年至少在两万加币以上，而且没有申请政府无息贷款的资格。
2. 移民身份的孩子入学，可以按本地学生的身份申请学校，没有名额限制，且可以享受 12 年免费义务教育，更可获得成人基础教育全免、高等教育和职业教育免息贷款和资助等。

学生提供带薪实习项目。加拿大各省还针对留学生制定了各种优惠政策和奖学金制度。加拿大在保证教育质量的同时，对海外学生的收费略低于其他西方国家，是英语国家中高性价比的留学目的地。

七、经济发达，就业前景广泛

加拿大是经济高度发达的国家，是全球最富裕的国家之一，制造业、资源产业、贸易、高科技水平等居世界前列。

发达的经济带来对人才的大量需要，特别依赖北美自由贸易协定，加拿大高学历的人才不仅可以在加拿大的企业里工作，也可以到美国就业。留学加拿大，学成之后将有广泛的就业前景。

八、政治稳定

加拿大是英联邦的议会制国家，行政机构、立法机构和司法机构三部分组成了国家政治体制，加拿大的两大主要政党（自由党和保守党）历史上

多次轮流执政。加拿大的历任政府的执政重点都是国内发展如就业、福利、环保、教育、移民，而在国外，则倡导维和人权。温和而稳定的政治体系，非常有利于留学生的学习和发展。

九、良好的社会治安

加拿大以社会安全、公正和平闻名。加拿大对枪支实行严格的管制，多年被评为最适合居住的国家主要原因是：完善的教育制度，高质量的生活以及低犯罪率。

十、自然环境优美，气候宜人，地理位置优越

加拿大是拥有不同地理环境的国度，从崎岖的山地到大西洋沿岸各省如画的海岸线，你将在加拿大领略不同的自然风光。加拿大与美国有着互惠及相对自由的出入境关系。幅员辽阔，是世界上第二大领土面积国家。风景秀丽，人口稀少，而且自然资源丰富。旅游业发达，留学生可以在节假日里四处旅游。

二、美国留学趋势分析

1、2017 年中国家庭赴美国留学现状

2017 年美国吸引国际学生总体情况

根据美国国际教育协会 (Institute of International Education, IIE) 《2017 年门户开放报告》(The Open Doors Report 2017) 提供的数据, 2016 ~ 2017 学年美国高等教育机构新录取国际留学生 290836 人, 同比下降了 3.3%, 自 2006 ~ 2007 学年以来首次出现新录取国际学生人数减少的情况。截至 2017 年底, 在美接受高等教育的留学生总人数超过 100 万 (1078822 人), 再创历史新高。值得注意的是, 2016 ~ 2017 学年美国高等教育机构中留学生的比例再次超过了 5%, 达到 5.3%。留学生人数和比例的持续增长表明美国高等教育对国际留学生的吸引力依然很强。

高等教育为留学生赴美主要目的, 本科吸引力持续强劲

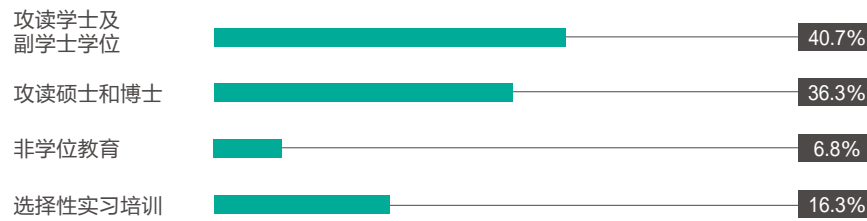
从学段分布上看, 大部分国际学生赴美留学的目的是接受本科及以上阶段的高等教育。《2017 年第二季度学生与交流访问学者信息系统报告》显示, 截至 2017 年 10 月, 留美学生中接受高等教育的人数超过总数的四分之三 (76%)。国际学生中, 40.7% 的人攻读学士及副学士学位, 36.3% 的人攻读硕士和博士, 6.8% 的人接受非学位教育, 16.3% 的人接受选择性实习培训 (Optional Practical Training, OPT)。据《2017 年门户开放报告》统计, 与 2015 ~ 2016 学年相比, 2016 ~ 2017 学年赴美接受本科教育的留学生增长了 2.7%, 接受研究生教育的留学生增长了 1.9%。从数据可以看出, 2015 ~ 2016 学年及 2016 ~ 2017 学年接受本科教育的留美学生增长率均高于研究生教育, 显示出美国本科教育的持续吸引力。

美国高等教育留学生人数与增长率

学年	新录取留学生人数	新录取留学生增长率	留学生总数	留学生总数增长率
2006 ~ 2007	157178	10.0	582984	3.2
2007 ~ 2008	173121	10.1	623805	7.0
2008 ~ 2009	200460	15.8	671616	7.7
2009 ~ 2010	202970	1.3	690923	2.9
2010 ~ 2011	214490	5.7	723277	4.7
2011 ~ 2012	238467	6.5	764495	5.7
2012 ~ 2013	250920	9.8	819644	7.2
2013 ~ 2014	270128	7.5	886052	8.1
2014 ~ 2015	293766	8.8	974926	10.0
2015 ~ 2016	300743	2.4	1043839	7.1
2016 ~ 2017	290836	-3.3	1078822	3.4

参考: 美国国际教育协会《2017 年门户开放报告》

留学生赴美主要目的



受中等教育留学生人数增速减缓影响, K-12 留学生人数变化趋势趋同

对比 2011 ~ 2016 年同期的《学生与交流访问学者信息系统报告》可发现, 虽然 K-12 留美学生人数逐年上升, 并在 2016 年首次突破了 5 万人, 但是 2016 年的增长幅度却大幅下降。相比于 2011 ~ 2015 年每年接近 10% 的增长率, 2016 年的增长率跌落至 3.9%。2011 ~ 2016 年初等教育留美学生人数起伏不定, 但无较大波动, 而中等教育留美学生人数则呈现了和 K-12 留美学生人数相似的变化趋势, 由 2011 ~ 2015 年每年超过 10% 的增长率跌落至 2016 年

的 5.3%。这些数据共同显示, 2016 年赴美接受 K-12 教育留学生人数增速减缓的主要原因是赴美接受中等教育留学生人数增速的减缓; 但由于总人数仍呈上升趋势, 赴美接受 K-12 教育的留学生人数将迎来一个高峰。

注: K-12 教育是美国基础教育的统称。“K-12”中的“K”代表 Kindergarten (幼儿园), “12”代表 12 年级 (相当于我国的高三)。“K-12”是指从幼儿园到 12 年级的教育, 因此也被国际上用作对基础教育阶段的通称。

美国 K-12 留学生学段分布

年份	初等教育留学生人数	增长率	中等教育留学生人数	增长率	K-12 留学生总人数	增长率
2011	5075		27950		33025	
2012	5128	1.0	32105	14.9	37233	12.7
2013	4951	-3.5	35675	11.0	40626	9.1
2014	4922	-0.6	39597	11.0	44519	9.6
2015	5243	6.5	44134	11.5	49377	10.9
2016	4846	-7.6	46454	5.3	51300	3.9

参考: 美国移民以及海关执法局, 2011~2016 年第一季度《学生与交流访问学者信息系统报告》

2、2017 年中国留学生在美留学情况

中国连续八年蝉联美国最大高等教育国际学生来源国, 在美高等教育留学人数“十三连增”

中国连续八年成为美国高等教育最大的国际学生来源国。2016 ~ 2017 学年, 中国学生留美接受高等教育的人数达 350755 人, 占美国高等教育机构国际留学生总数的 32.5%, 几乎是位居第二的印度学生人数的两倍。虽然中国学生留美接受高等教育的增长率略有下降, 从 2015 ~ 2016 学年的 8.1% 下降到 6.8%, 但总体仍然呈现出明显的增长趋势, 已实现留美接受高等教学学生人数的“十三连增”。同时, 2016 年在美高等教育院校的中国留学生及其家庭为美国经济贡献了 114.3 亿美元, 占当年所有在美留学生对美国经济贡献总量的 34.8%。

据《学生与交流访问学者信息系统报告》显示, 2011~2015 年, 赴美接受 K-12 教育的留学生人数以 10% 的增长率平稳上升, 但在 2016 年增长率有所下降, 然而, 从留学生总数看, 来自中国的 K-12 留美学生增长率惊人, 六年里翻了 4 倍, 从 2011 年的 8857 人增长到了 2016 年的 35627 人。2011 年, 中国 K-12 留美学生占 K-12 留美学生总数的 25.8%, 而 2016 年, 这个比例增加到将近 70%。

2017 年, 中国资产超过百万的人群已经超过 200 万人, 而这些百万富翁中有 83% 将子女送出国。富翁子女出国的平均年龄也从 2014 年的 18 岁降至 16 岁, 首次降至高中的年龄。

美国 K-12 留学生学段分布

中国 K-12 留美学生人数不断增加, 低龄留学潮势头不减

学段分布	2015~2016 学年中国在美高等教育留学生人数	2016~2017 学年中国在美高等教育留学生人数	增长率
本科	135629	142851	8.9
研究生	123250	128320	2.4
非学历教育	17475	19749	8.9
OPT	52193	59835	21.1
总数	328547	350755	8.1

参考: 美国国际教育协会, 《2017 年门户开放报告》

美国留学生的前景与挑战 (难度增加)

特朗普新政或影响在美留学生, 加大国际留学生留美就业难度

2017 年 1 月 27 日, 特朗普在上任一周颁布行政命令, 为杜绝美国境内伊斯兰激进分子的暴力活动, 在未来 90 天内禁止伊朗、伊拉克、利比亚、索马里、苏丹、叙利亚和也门的所有公民入境, 无论他们持有合法签证或绿卡与否。同时, 美国也停滞向这七个国家发放签证。这项命令直接影响到来自这七个国家超过 16000 名的留学生。

2017年4月19日，特朗普签署“买美国货，雇佣美国人”（Buy American, Hire American）行政令，号召联邦机构研究收紧H-1B签证的改革议案，并特别强调“不能再让H-1B持有者取代美国工人”，再次引发了热议。对于大多数留学生而言，毕业后想留在美国工作必须申请H-1B工作签证。此签证每年有8.5万个名额，包括6.5万个普通名额和2万个颁发给拥有美国硕士以上学位的名额，而H-1B签证持有人可以在美国工作3年，期满可延长一次，总计6年。由于申请数量往往远超过配额，移民局已连续5年采用电脑抽签的方式决定申请人是否入选。然而4月底最新的改革议案，不但取消了每年8.5万的名额限制，简化了H-1B签证的申请流程，但也大幅度提高了H-1B的申请门槛，申请者最低年薪标准由6万美元提高到了11万美元。随着本科留学生的不断增加以及职场竞争越发激烈，H-1B签证申请标准

的大幅度提高无疑将再度加大国际学生留美工作的难度。

中国赴美留学生人数激增，进入美国名校难度增加

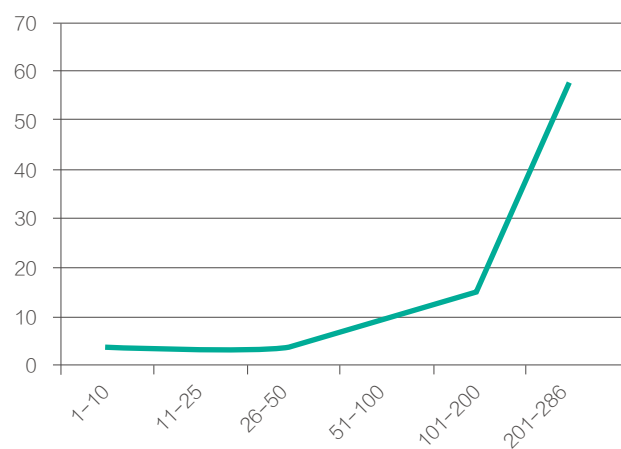
赴美中国留学生数量的高速增长侧面反映了美国各类学校中中国申请者人数的增长。许多中国学生和家没有意识到的是，美国名校招生官的目标是为学校招到多元化的学生群体，因此，美国名校不会过多地招收某一国家的学生；在这种情况下，中国作为美国最大的国际留学生输送国，中国学生申请美国名校无疑也是最难。

据《经济学人》（The Economist）2016年3月一篇名为《中国学生进军常青藤路漫漫》的文章报道，2015年约有4万名中国高中生申请美国大学，但只有200人进入常青藤名校。知情人表示，每年哈佛大学只录取7-8名中国学生，而其中必有一人来自政商名流家族。相比之下，美国高中生申请常青藤名校相对容易。例如2017

年麻省理工学院（Massachusetts Institute of Technology, MIT）美国国内申请者的录取比例为97%，而海外申请者的录取率仅为3%。

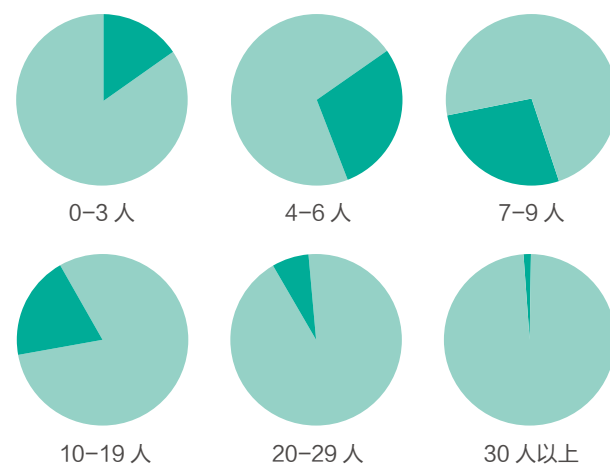
随着低龄留学潮在中国的持续升温，中国留学生进入美国高中的竞争也越发激烈。根据规定，大部分持F-1签证的国际学生只能在美国公立高中学习一年，因此，中国家长大多选择让孩子进入学费高昂的私立寄宿高中以获得美国高中学位。留美数据引擎Finding School发布的《2016年美国私立寄宿中学招生报告》显示，为了保证高质量的课堂教学和优秀的校园文化传承，排名前50的美国私立寄宿高中都严格把控录取学生的质量，导致这些学校的国际学生录取率低于4%，堪比世界一流大学。2017年超过70%的美国私立寄宿高中仅招收了9名或以下的中国留学生。虽然每年招收留学生30人以上的学校占比不到2%，但仍有越来越多的中国学生为能够申请到更好的美国大学选择赴美读高中。

不同层次美国私立寄宿高中录取率



参考：留美数据引擎 Finding School 发布的《2016年美国私立寄宿中学招生报告》

美国私立寄宿高中实招中国留学生人数



参考：留美数据引擎 Finding School 发布的《2016年美国私立寄宿中学招生报告》

专家访谈：



留学生持有绿卡的7大好处

罗雯雯

AIEG 大中华区总监

1. 可自由在校内外实习，积累工作经验

在读期间，留学生在校外实习有时长等诸多限制，甚至有些学校不批准校外实习。相反，拥有绿卡的学生可以自由选择校内外各种高端的实习机会。

2. 无需申请工作签证或等待排期

留学生在毕业以后，大多仅有1年的实习期。实习期过后，需要有雇主支持且抽中工作签证才可继续留在美国工作，然而H-1B工作签证中签者中，中国籍学生仅为9.7%。

即使有幸抽中工作签证留在美国，靠工作获取绿卡还需7至13年的时间。先移民后留学，拥有美国绿卡，即可免除这一切的烦恼。

3. 企业优先招聘，更多更好的机会

企业为了保证运营的连续性，不

希望刚刚培训好可以独立工作的员工，由于签证原因要离开工作岗位，同时企业还要负担申请签证所需的各项支出，所以许多美国企业都不愿意雇佣留学生，甚至连实习的机会都不给。拥有绿卡，更容易受美国各大企业的青睐，获得更多更好的就业机会。

4. 可自由就业或创业，无须看人脸色

靠工作获取美国绿卡需要排期6.5至12.5年，排期阶段留学生很难跳槽，更不能被雇主辞退，否则绿卡申请失效。正因为这种不公平待遇，留学生的薪资福利及升迁机会将受到限制。

5. 自由来往中美，无居住时间限制

目前颁发的美国10年商务签证有诸多限制，例如每次至多只能在美国停留半年，无法在美工作或学习，无法

享受医疗保险等。美国绿卡没有任何旅行、居住的限制。美国也是没有“移民监”的国家，法律规定每年只需登录美国一次，即可保证绿卡的有效性。

6. 享受美国多重社会福利

拥有美国绿卡，即可享受包含社会保险、失业保险、工伤保险等多重社会保险。其次，绿卡持有人还可享受子女大家庭补助计划、食品补助计划、住房补助计划等多重公共救济类保障。

7. 一人办理，全家获绿卡

全家只需有一人获得美国身份，日后即可为自己的直系亲属及配偶申请依亲移民。对于有些家长因为身份或工作问题暂时无法移民的，可以先为子女办理绿卡，日后再由子女替父母申请绿卡前往美国团聚。

第五章： 如何做北美置业投资

在全球经济复苏期之后，以加拿大和美国为首的北美经济也稳步发展。美国经济表现总体稳定，最终版税改方案于近期通过同时美联储连续3次加息，在一定程度上会支撑未来的经济增长。随着加拿大“百万新移民计划”的推出和魁省投资移民的重新开启，以及对移民随行子女年龄和入籍要求的放宽，加拿大的移民政策的利好消息会进一步推动海外投资者在加拿大投资置业的热情。

据莱坊国际2017年全球房价指数报告显示，2017年加拿大、美国房价上涨幅度分别达到了11.4%、6.2%，加拿大房价涨幅之大出乎很多人的意料。

加拿大温哥华和多伦多等加拿大主要房地产市场依然处于高需求低供应的情况下，所以房价也一直在持续走高。其中大温哥华区的房价上涨了13%，大多伦多区上涨幅度更大，达到了17%。

美国因为有着世界上最优质的教育、最先进的文化以及最发达的经济，无论对于想要移民、留学、养老、置业的海外投资人来说，都有着非常强大的吸引力，房价持续上涨也在情理之中。2017年全美房价较去年同期普遍上涨，其中西雅图增长最快，较2016年同期增长了12.9%。

2017年第三季度莱坊国际全球房屋价格指数
(按变化幅度排名)

排名	国家	12个月变化幅度 Q3 2016-Q3 2017	6个月变化幅度 Q1 2017-Q3 2017	3个月变化幅度 Q2 2017-Q3 2017	市场指向
1	冰岛	20.4%	10.4%	3.6%	✓
2	中国香港	17.5%	7.6%	1.7%	✓
3	捷克	13.2%	5.4%	2.3%	▲
4	马耳他	11.5%	2.6%	2.0%	✓
5	加拿大	11.4%	8.0%	1.8%	✓
6	土耳其	11.1%	5.2%	2.1%	✓
7	澳大利亚	10.2%	4.2%	1.9%	▶
8	拉脱维亚	8.8%	4.3%	0.9%	✓
9	印度	8.7%	4.6%	3.8%	✓
10	保加利亚	8.6%	4.4%	2.4%	✓
11	瑞典	8.1%	5.5%	2.2%	✓
12	匈牙利	8.1%	1.1%	-3.7%	✓
13	爱尔兰	7.8%	3.8%	2.5%	✓
14	斯洛文尼亚	7.6%	5.7%	3.4%	▲
15	荷兰	7.3%	4.1%	2.2%	✓
16	罗马尼亚	7.2%	6.1%	4.9%	✓
17	摩洛哥	7.1%	4.5%	1.8%	▲
18	哥伦比亚	6.7%	3.0%	1.2%	✓
19	中国	6.5%	3.0%	0.9%	✓
20	斯洛伐克	6.4%	3.5%	0.6%	✓
21	爱沙尼亚	6.4%	0.4%	5.5%	✓
22	德国	6.2%	3.5%	0.9%	✓
23	美国	6.2%	4.7%	1.5%	▲

在全球房地产市场投资回报指数前50个城市中，北美地区占据19个，其中美国有15个，加拿大有4个城市进入

前50。多伦多以32.4%的高投资回报指数位居榜首，北美地区成为高净值人群投资的主要目的地。

2017 海外置业投资回报指数

排名	城市	投资回报指数	国家	房价年增长率	租金回报率
1	多伦多	32.4%	加拿大	26.1%	4.8%
2	惠灵顿	26.3%	新西兰	13.5%	7.2%
3	首尔	26.2%	韩国	9.3%	8.0%
4	汉密尔顿	26.1%	加拿大	19.7%	4.8%
5	西雅图	25.3%	美国	12.7%	8.7%
6	香港	25.3%	中国	20.8%	2.1%
7	维多利亚	24.5%	加拿大	15.9%	7.0%
8	沃特福德	23.9%	爱尔兰	16.4%	5.0%
9	奥兰多	23.3%	美国	9.8%	9.5%
10	丹佛	22.8%	美国	9.2%	9.6%
11	迈阿密	21.9%	美国	8.2%	9.7%
12	阿姆斯特丹	21.5%	荷兰	13.4%	5.6%
13	萨克拉门托	21.4%	美国	8.6%	8.8%
14	墨尔本	21.1%	澳大利亚	13.7%	3.3%
15	都柏林	20.7%	爱尔兰	11.2%	6.9%
16	柏林	20.6%	德国	14.3%	3.8%
17	亚特兰大	19.9%	美国	7.8%	8.1%
18	悉尼	19.7%	澳大利亚	12.2%	3.4%
19	波特兰	19.5%	美国	6.7%	8.8%
20	堪培拉	19.4%	澳大利亚	9.6%	5.7%
21	里斯本	19.3%	葡萄牙	11.6%	5.2%
22	斯图加特	18.7%	德国	11.9%	4.3%
22	圣地亚哥	18.7%	美国	6.5%	8.2%
24	纽约	18.6%	美国	8.7%	5.9%
25	波士顿	18.5%	美国	7.6%	7.0%
26	法兰克福	18.4%	德国	11.7%	4.2%
27	洛杉矶	18.0%	美国	5.8%	8.2%
28	芝加哥	17.8%	美国	6.3%	7.5%
29	汉堡	17.4%	德国	11.0%	3.8%
30	吉隆坡	17.3%	马来西亚	17%	4.8%
31	慕尼黑	16.9%	德国	11.5%	2.9%
32	旧金山	15.8%	美国	5.3%	6.6%
33	曼谷	15.8%	泰国	6.10%	4.0%
34	温哥华	15.5%	加拿大	9.2%	4.7%
35	休斯顿	15.3%	美国	2.7%	8.6%
36	巴塞罗那	13.6%	西班牙	7.0%	4.1%
37	华盛顿	13.3%	美国	3.4%	5.9%
38	曼彻斯特	13.2%	英国	8.1%	7.9%
39	雅加达	11.8%	印度尼西亚	4%	6.8%
40	布里斯班	11.3%	澳大利亚	2.0%	5.2%
41	马德里	11.2%	西班牙	4.0%	4.7%
42	巴黎	11.0%	法国	5.50%	2.8%
43	迪拜	9.2%	阿联酋	-3%	10.3%
43	奥克兰	9.2%	新西兰	-0.6%	4.2%
43	名古屋	9.2%	日本	2.9%	6.0%
46	伯明翰	8.6%	英国	6.10%	5.4%
47	大阪	8.4%	日本	2.1%	6.0%
48	利物浦	7.7%	英国	3.6%	7.0%
49	阿布扎比	6.9%	阿联酋	-5%	9.8%
50	布里斯托	6.6%	英国	5.5%	4.0%

一、中国高净值人群北美地区置业特征

· 置业用途:

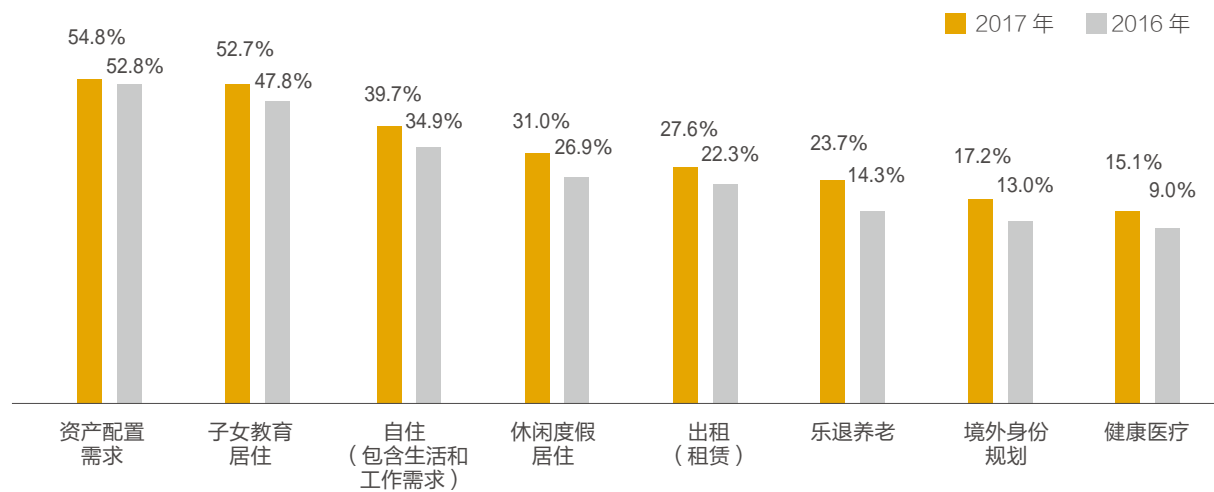
资产配置、子女教育与自住是中国投资者在北美置业的主要目的。

根据调查结果显示,中国高净值人群在北美投资房产的用途主要四种:首先是资产配置需求,考虑人群占比最高,

比例为 54.8%;其次是子女教育居住需求,考虑人群近五成,另外与去年相比,因“健康医疗”考虑购置境外房产人群比例明显提升,2017 年比例达 15.1%。

“分散风险”是中国高净值人群购置海外房产的最主要原因。2016 年第三季度全国 GDP 增速为 6.7%,国内经济陷入增长缓慢期;加上最近人民币汇率的低迷不振,越来越多高净值人群开始放眼于全球,并寄希望于通过海外资产配置的方式来实现自身的资产保值。

高净值人群境外置业房产用途



· 置业区域:

美国仍是高净值人群境外置业的首选目的地。

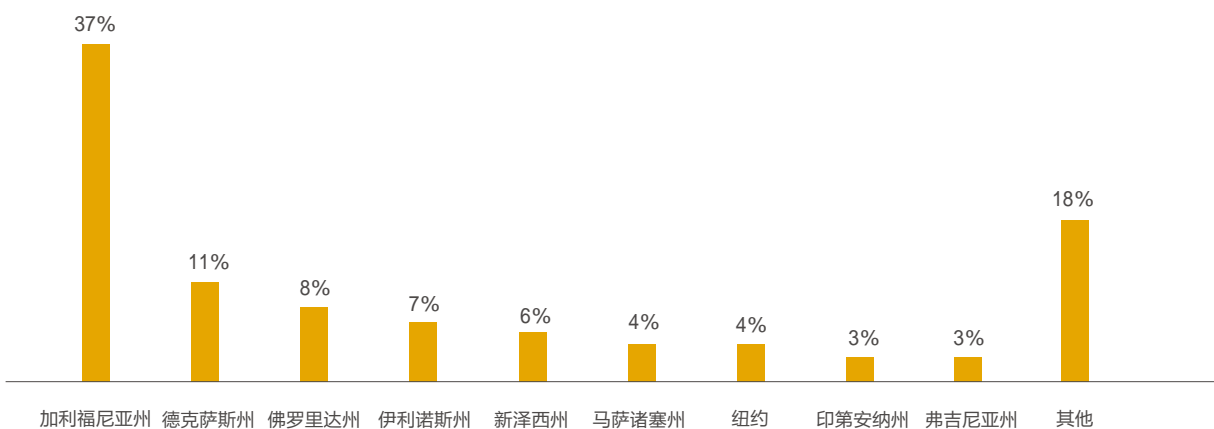
由于是北美地区购房不存在购房资格的问题,只要有充足的资金就可以去投资,而且流动性较好,再综合考虑美国优质教育、居住条件、环境及生活方式等因素,他们对于美国房地产市场更感兴趣。

中国高净值人群在北美地区置业时选择最多的区域是华

人聚集区;其次是核心地段的市中心房产和靠近学区的学区房。

在美国各区中,中国高净值人群购房置业的较为分散,前三名分别是加州、德州和佛罗里达州,占比分别为 37%、11%、8%,加州仍是中国高净值人群的投资置业首选。在加拿大,投资置业的目的地主要在大温哥华和大多伦多地区。这均与当地较为发达的经济、高质量的教学体系、优美的环境及众多华人聚集有着密切的关系。

中国海外买家主要购房区域



* 中国买家包括中国大陆、台湾、香港

· 置业类型:

中国高净值人群在海外置业方面对于公寓和别墅有着持久的热情,独栋别墅是首选。

排名前五位的海外买家平均买入价格 (美元)

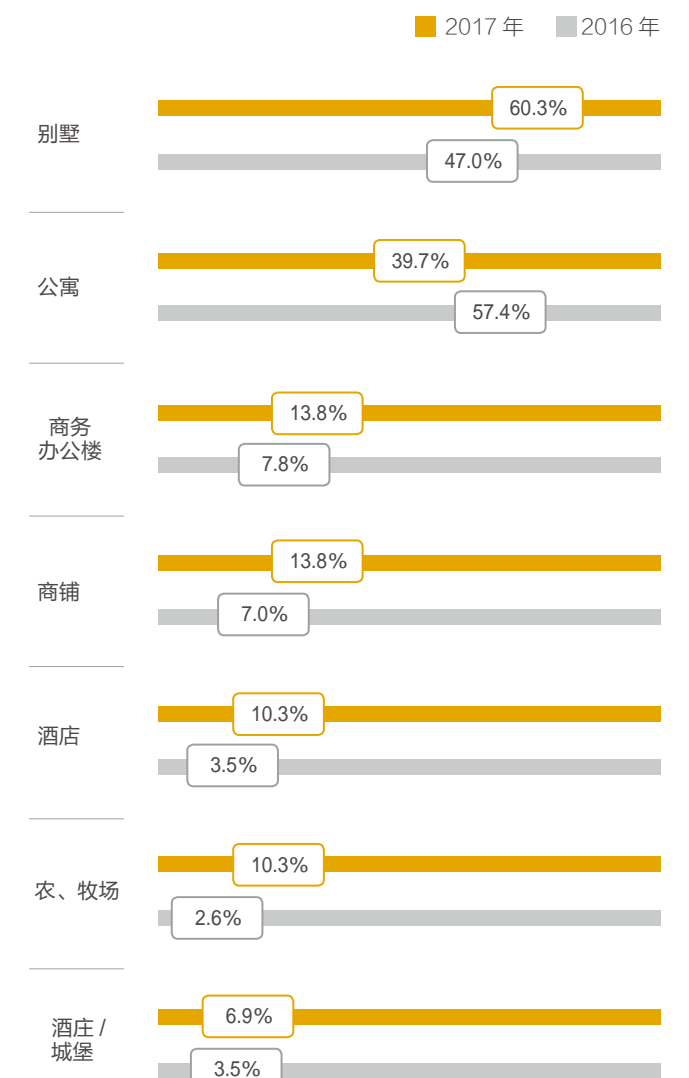
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
加拿大	\$247,283	\$269,071	\$321,745	\$269,065	\$314,718	\$380,292	\$332,072	\$560,844
中国	\$412,162	\$370,902	\$483,984	\$555,903	\$590,826	\$831,761	\$936,615	\$781,801
印度	\$333,333	\$346,354	\$418,966	\$372,656	\$459,028	\$460,156	\$420,352	\$522,440
墨西哥	\$214,744	\$283,000	\$396,154	\$225,500	\$224,123	\$274,849	\$266,188	\$326,826
美国	\$447,143	\$438,889	\$355,921	\$440,833	\$499,242	\$455,592	\$598,182	\$741,856
所有国家	\$311,400	\$315,000	\$400,000	\$354,193	\$396,200	\$499,600	\$477,462	\$536,852

中国买家包括中国大陆、台湾、香港
2010 年 - 2015 年的数据包含商业房产交易,从 2016 年开始仅包含住宅交易

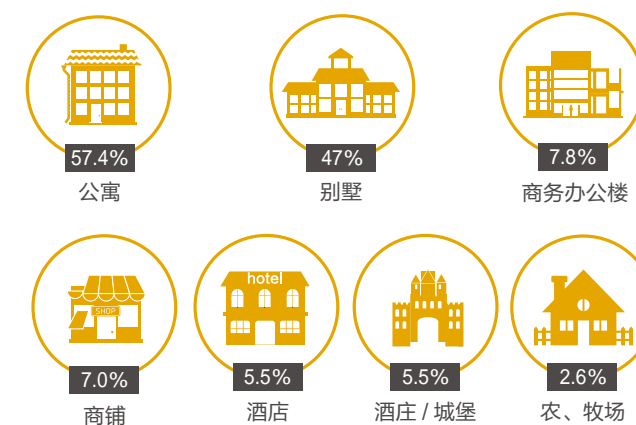
虽然商业地产在海外置业房产类型所占比例还不够高,但是与 2016 年相比,2017 年投资境外商业地产的人群比例均有非常明显的提升,其中“酒店”和“农、牧场”增幅高达三倍左右,“商务办公楼”、“商铺”、“酒庄/城堡”的增幅也有一倍左右。

有接近一半的中国高净值人群将海外房地产投资作为最主要标的,他们平均拥有 2.3 套海外房产,且拥有 4 套及以上海外房产的人群占比为 15.6%。从购置房产类型来看,公寓和别墅以明显的优势成为高净值人群购置最多的海外房产类型。商业型地产因受投资门槛、政策风险、投资回报波动大以及投资者对当地的经济环境不熟悉等原因的影响,在海外置业房产类型所占比例较低。

高净值人群境外持有房产类型



中国高净值人群购置房产类型



· 渠道与趋势:

在获取海外房产投资信息方面，“朋友亲戚推荐”是他们最信任的渠道，占比28.2%。但是“投资地相关的法律法规、政策”等同样也是朋友亲戚的盲点，当然这也是高净值人群普遍认为海外房产投资的最主要挑战，同时相比投资国内房产来说，购买海外房产时复杂和繁琐的过程以及较高的维护与持有成本，也给他们带来了一定的困扰。因此，一些可以提供海外投资房产‘一站式’服务的渠道，将成为高净值人群进行海外置业的一大需求。

早期中国高净值人群对于海外置业投资知之甚少，主要依靠一些个人的渠道来搜集信息或直接与房地产开发商打交道。随着海外置业市场的不断发展，高净值人群的需求以及购买习惯也发生着变化。数据显示，越来越多的高净值人群将中介机构作为他们海外置业的主要渠道。高净值人群选择进行海外置业交易渠道的 Top3，均属于“中介”类型的机构。可见，当前中介机构的作用及其专业性，正受到更多高净值人群的认可。

二、加拿大置业趋势

加拿大的房地产市场由两部分组成：房屋买卖市场和房屋租赁市场。两个市场均具有成熟稳定的特点。总体来看，全国人均住房水平与其他发达国家持平且略有偏高。大约 2/3 的家庭拥有自己的房产，而其中一半人已经付清了所有的按揭贷款。在租房顾客群中，1/3 的租房用户正处于购置住房的准备期。房屋租赁市场为他们解决了过渡期的住房问题。

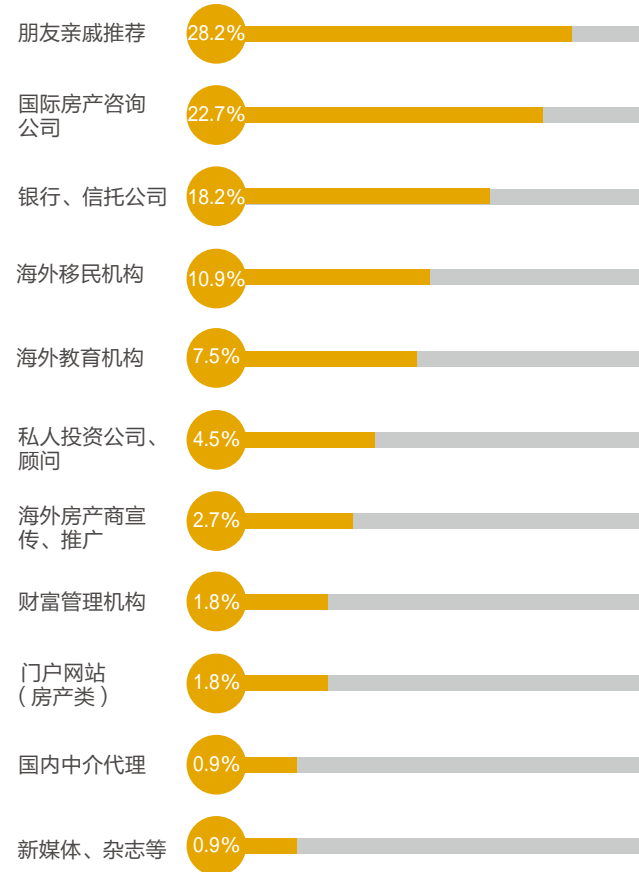
加拿大通常使用三个指标来衡量居民的住房状况：宜居性（房屋不需大修），合适性（有足够的空间及单独房间），以及可支付性（住房的所有税费支出不超过税前收入的30%）。统计数据表明，七成以上的加拿大居民（包括自有住房居民和租房居民）的住宅满足全部三项指标。尽管房屋支出超过收入的30%，但并不存在支付困难。可见在3600万的加拿大总人口中，绝大多数的居民并没有感到住房问题所带来的压力。

和美国加州一样，因就在太平洋对岸，以及与中国商务关系的日渐紧密，加拿大温哥华汇聚了不少人气，自然成为中国购房者的最佳之选，不过越来越多的中国购房者也开始在多伦多购买投资性房地产。

1. 房子不断增值：在华人大肆抢购下，据大温哥华房产局提供的数据，过去五年中，温哥华住宅售价中值跃升了57%至110万加元。

2. 收益高：据摩根士丹利的数据显示，投资温哥华房产2015年的净回报率达11%，高出加拿大整体楼市三个百分点。

获取海外置业信息最信任渠道



加拿大的房子分为以下几种，按照均价从低到高来排序：

- (1) 公寓：有高层的，也有3-4层的。
- (2) 联排别墅：一排连在一起的别墅。
- (3) 连栋式的两栋住宅：一个独立别墅分两户。
- (4) 单户独立别墅：一个单户而独立的别墅。

非移民者想在加拿大买房子，对首付的要求一般为35%以上。加拿大贷款最高年限为25年。以一个30万加币的房子为例，最低首付为10.5万加币，余下的贷款。

对于移民来说，一般最低首付20%即可。还是以30万加币的房子为例，最低首付为6万加币，余下的贷款。

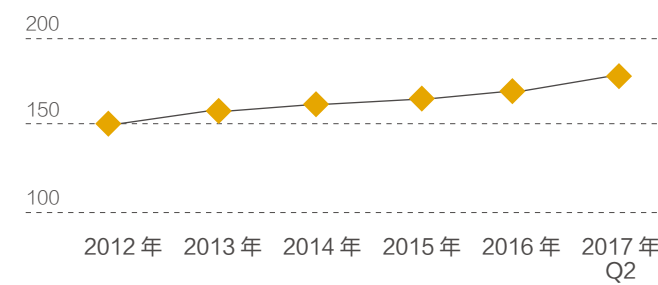
各个银行的政策每个时期在各个区域都有所不同，可贷款额度和贷款利率也会稍有区别。

入住后，房屋的花销项目有：(1)水、电、暖气费；(2)网络、电话和电视费；(3)地税。还是以30万加币的房子为例，这些费用一个月在500-600加币左右。

加拿大的房屋没有毛坯房和装修一说。房子基本都是拎包入住。当然了，家具和电器还是要自己买的。房子面积基本都是使用面积，不含车库和未装修的地下室。

中国资金进军加拿大房地产已有相当长的一段时间了，起初主要集中于大温地区，但近几年愈来愈多的中国投资者开始进军加国的其他地方，例如多伦多和蒙特利尔。总体上，加拿大的房产一直处于蓬勃发展的时期。

加拿大 2012-2017Q2 房价指数走势



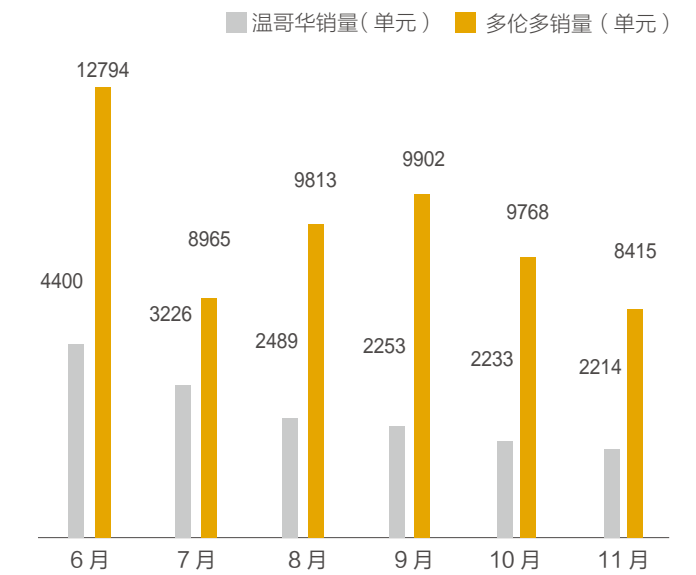
数据来源：全球房产指南

随着近几年海外投资者不断涌入，自2009年金融危机后，加拿大的房价指数持续上升，直到2016年上半年房价指数不断创历史新高。为此，温哥华所在的BC省出台加收附加税的限制政策来遏制温哥华房价不断上涨的势头。大温哥华地区以及大多伦多地区受到这些政策的影响，当地的房地产市场发生着不尽相同的变化。

大温哥华地区，近年来一直受大批外国购房者的热捧，并一举成为加拿大房地产最贵的区域。2016年8月，大温哥华地区所在的BC省政府为了控制疯狂上涨的房价，推出了对外国购房者征收15%海外买家税的政策，2018年2月，BC省宣布，海外买家税将增加到20%。许多潜在购房者在局势不明朗的情况下保持观望，导致2016年8-11月大温哥华地区的房地产销售猛跌至政策出台前一半水平。与此同时，大温哥华地区的基准房价出现了首次下降，从93.3万美元跌至90.8万美元。而在房屋销售类型销量上，别墅的销量在半年内有明显下降，而公寓销量在11月份有所回升，别墅是受政策影响最大的房屋类型，但对普通住宅的影响并非十分明显。

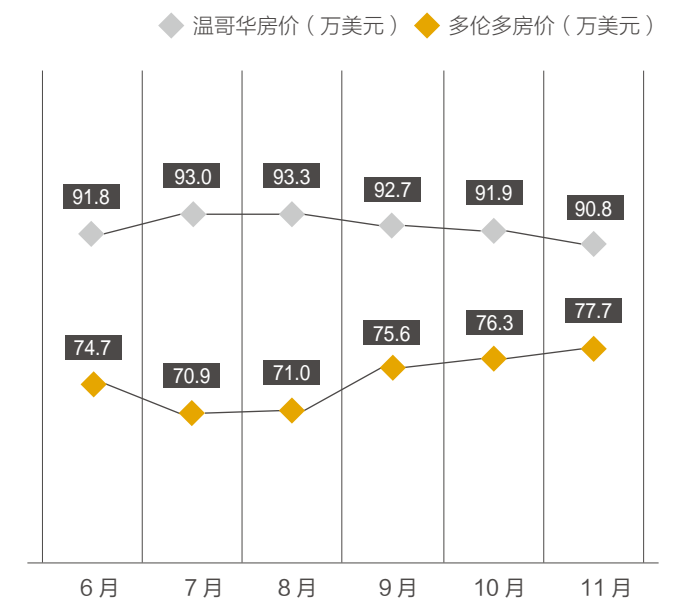
随着大温哥华地区房价的“疯狂模式”终于有所控制，大多伦多地区的房地产市场行情却趁势上扬。大多伦多地区的房屋均价却在同一时期从71万美元迅速飙升到11月份的77.7万美元，涨幅约为9.4%，并且销量在8-9月有明显上涨的趋势。

温哥华和大多伦多房屋销量对比



数据来源：大温地产协会，服务大多伦多

温哥华和大多伦多房屋价格对比



数据来源：REBGV, Serving great Toronto realtors

相比于高端住宅的上涨放缓情况，温哥华与多伦多两地的普通住宅（面积低于 120 平米）的房屋，租金收益率均维持在一个较高的水平。多伦多房产租金收益率游走于 5% 左右，温哥华房产收益率与多伦多基本持平。因此，在温哥华和多伦多两地购买普通型住宅，将会是一个相对高性价比的投资方式。

2017 年加拿大总体的房屋空置率为 3.4%，较 2016 年上升了 0.1%。由于温哥华稳定的就业率和不断增长的人口，大温地区的空置率从 2016 年 0.8% 下降到了 2017 年的 0.7%。温哥华不断增长的购房价格也是造成租房需求不断上升的原因之一。多伦多公寓的空置率从去年 2.3% 下降到了今年的 1.8%。因为房屋价格的居高不下，迫使越来越多的中国高净值人群不得不留在租赁市场，使得温哥华和多伦多保持较低的房屋空置率，两个地区的房地产市场仍有非常强劲的居住需求。

加拿大 2018 年房地产市场的热度会逐渐放缓，但我们预测，加拿大房地产市场不会出现剧烈的波动。虽然加拿大联邦政府收紧按揭政策以及新的抵押贷款利率正在不断打击加拿大的房价，希望在一定程度上能够进一步抑制房地产购买过程的现象。但在持续温和的经济复苏及就业增长的推动下，加拿大失业率有望保持稳定，从而这也必将会催生大量的住房需求。

三、美国置业趋势

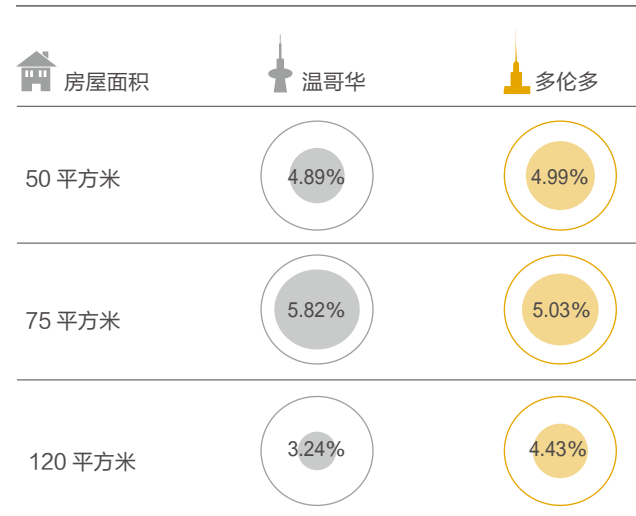
中国人是美国房地产市场最大的海外买家群体，在过去一年内支出 317 亿美元用于在美国置业。

1. 更多新房将在美国房产市场上市

在美国置业的美国买家比较倾向于新房，但是新房建设的步伐一直很慢，难以从十年前的美国房产萧条中恢复过来。

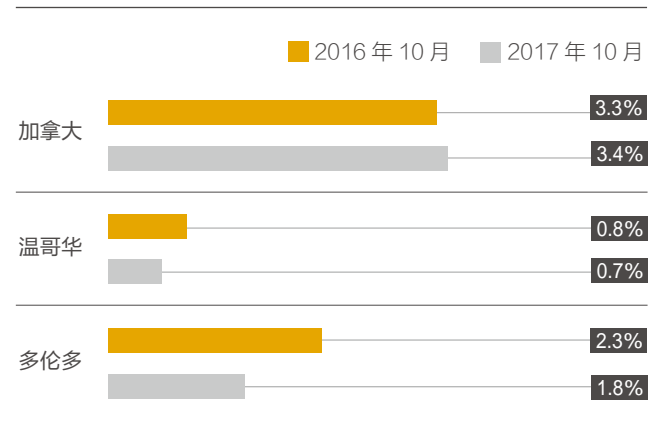
而这一点将从明年开始有所改观：美国的新房建设预计在 2018 年有所增加。过去五年里，美国房产建设者一直

温哥华和多伦多普通住宅租金收益率对比



数据来源：全球房产指南，Zillow

加拿大及主要城市房屋空置率



数据来源：CMHC，租赁市场调查

聚焦高端地产市场，但以后也可能开始建设更多低端房产。Zillow 预计到 2018 年底，新房建设量将增长 10%，按季节性调整后共计达到 63.3 万套。

美国房市强势进入 2018 年，比过去十年的任何时候都要坚挺。日益增强的劳动力市场使很多租房者进入购房市场，房屋所有率开始升高。不过，供应尚未跟上需求，尤其是新房建设脚步滞后，这推动了房价稳步上涨。新房建设在 2018 年将有所增长，但库存整体上很可能依然紧张。

· 美国房价将上涨，涨幅超收入增长

Zillow 预测，2018 年美国全国房价将上涨 6%。这意

味着美国房价上涨速度将是美国工资涨幅的两倍以上。再加上利率上涨，这将使 2018 年房屋买家购房能力下降。从地区来看，中国买家关注的热门美国房产市场的房价预计也将上涨，且涨幅更大。

随着优质的商业地产越来越稀缺，价格不断上涨，一些投资者开始寻找能提供更高回报的机会。

行业寻求更好的回报表现在不同的方式。一些大型机构投资者也转向开发加拿大和世界各地的 A 级物业，以应对缺乏可用性，这导致机构级物业价格上涨，收益更高。

2018 年各城市经济指标预测

	实际 GDP 增长	就业率增长	失业率	个人收入人均增长	人口增长	房屋开工总量	零售额增长
多伦多	2.5%	2.3%	6.5%	3.2%	1.4%	39,270	2.6%
温哥华	2.5%	1.7%	5.2%	3.2%	1.3%	22,477	2.5%
萨斯卡通	2.3%	1.1%	6.7%	2.0%	1.9%	1,762	2.2%
温尼伯	2.3%	1.5%	6.2%	2.4%	1.7%	4,050	2.2%
卡尔加里	2.2%	1.2%	8.0%	1.9%	1.9%	10,108	1.6%
埃德蒙顿	2.2%	1.1%	7.7%	2.0%	1.8%	10,723	1.6%
哈利法克斯	1.9%	1.1%	5.9%	2.5%	1.4%	2,365	2.2%
蒙特利尔	1.9%	0.7%	7.1%	2.7%	0.9%	17,438	2.0%
渥太华	1.9%	1.2%	6.0%	2.3%	1.2%	7,350	2.0%
魁北克市	1.9%	0.8%	4.4%	2.3%	0.8%	4,153	2.0%

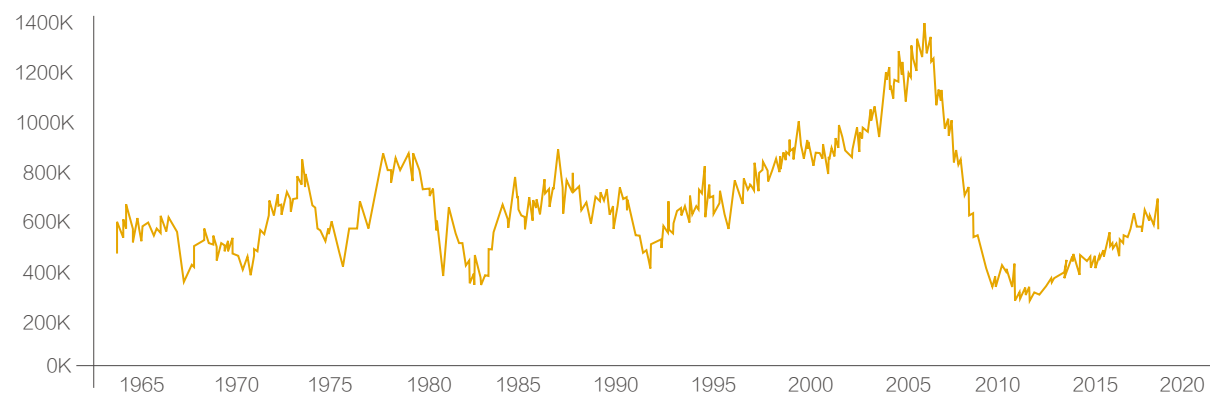
· 供应量为房市关键字

与今年情况类似，供应量将成为 2018 年市场走势的重要指标。虽然年底全国库存有望小幅回调，但连续三年的供应量短缺将继续迫使房屋销量下降、价格上涨。

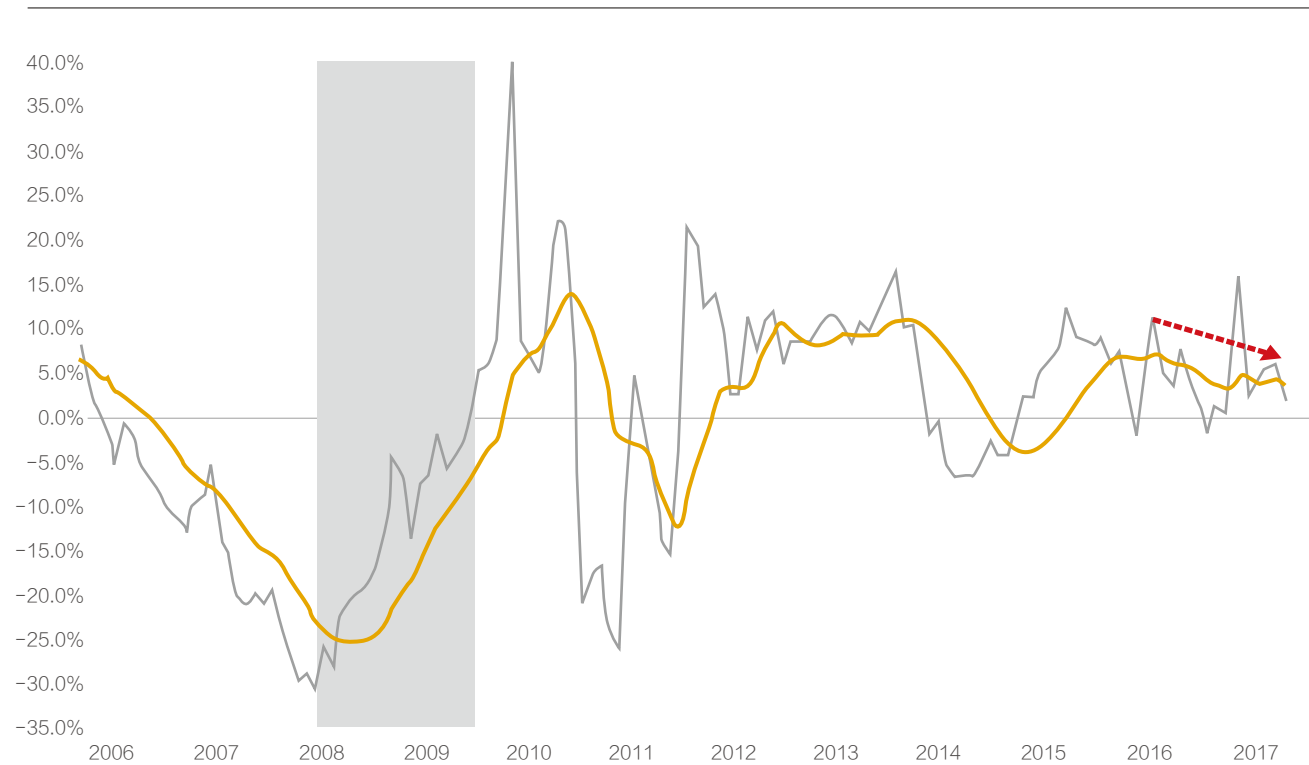
全美供应量走势 (2006-2017)



新房销售



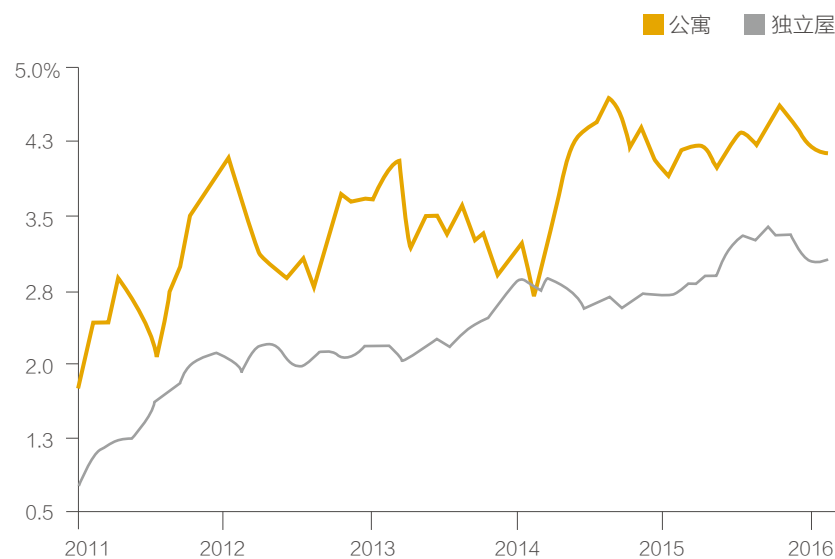
全美独立屋销量



自 2011 年起，美国入门级房源就一直处于缓慢增长，预计未来不会出现明显波动。此外，由于租金上涨与度假屋平台的繁荣使投资者们看到了商机，不断上涨的需求在供应量短缺的情况下，进一步加剧了市场供小于求的局面。

从右图可以看到，多单元住宅的租金上涨明显高于独立屋。该现象不仅反映了公寓租赁市场的繁荣，也折射了该类房源可负担程度的下降。

租金情况 (公寓 vs 独立屋)



2. 高州税面临税改挑战，卖房者数量恐下降

近日，众议院和参议院正在就“SALT Deduction (州税及地方税减免)”新政进行协商。无论最终方案如何，都会对购房者产生一定影响。

SALT Deduction (州税及地方税减免) 主要包含两方面：

- 地产税
- 州 & 地方级收入和消费税

目前，纳税人的自住房/度假屋/土地可享受“州 & 地方级地税”的减免优惠。而未来的改革中，众议院提出限制地产税的最高抵税额，参议院则希望彻底取消该项利好。虽然两院还未就此达成一致，但势必会对房屋所有者和潜在投资者产生影响。

一旦加州、纽约(置业)(购房)、新泽西州、马塞诸塞、伊利诺伊这样的高税州取消 SALT Deductions，可能会造成居民和投资者流失。在针对 900 名屋主的调查中，三分之一的人表示如果当地政府取消 SALT Deductions，自己会考虑搬到房价和生活成本较低的城市生活。据统计，今年有近 25% 的房屋销量受到了税改的影响。未来，具有经济和科技发展潜力的二线城市，如：萨克拉门托、凤凰城、亚特兰大、纳什维尔将会是人们关注的热点。

此外，税费改革还将牵扯地产出售后的“所得税减免”优惠。目前，只要屋主满足“过去 5 年中住满两年”的条件，便可享受个人 \$250,000，夫妻 \$500,000 的免税额度。而新政将期限调高至“过去 8 年中住满 5 年”，使屋主不得不推迟卖房计划。

3. 城市近郊小区变新宠

根据 2016 年美国人口普查局公布的数据，千禧一代 (1981-1998 年出生，目前 19-36 岁) 约有 7540 万人，占全美总人口的 24.7%，位居第一。照目前的速度增长，该群体将在

2036 年迎来人口高峰，总数达 8110 万。与他们的父辈不同，千禧一代中的高收入阶层并不偏爱有着大片草坪的郊区豪宅，转而看重城市的步行指数和物业便利，愿意住在面积较为宽敞、人文气息浓厚的都市外围小区。

4. 住宅销售速度会更快

事实上，今年全美的房屋销售速度已经让人十分意外了。高峰时期，25% 的房子两周内就能售出，约 19% 的非公开交易一周之内就能敲定。可想而知，基于供应减少和需求增加的双重压力，明年的房屋竞价大战将会更加激烈。

5. 贷款利率将提高

目前，住宅的 30 年固定贷款利率在 3.6%-4.2% 之间，预计明年将会上升至 4.3%-4.5%。过去十年，美联储共对政府证券、抵押贷款债券和其它类型资产进行过 3 次大额收购，力求通过宽松的货币政策刺激美国经济，使其迅速走出 08 年金融危机阴影。鉴于国内经济已全面复苏，美联储今年 10 月表示将着手降低其 \$4.5 万亿资产包 (其中 \$1.78 万亿为贷款抵押债券)，逐渐收紧货币政策。由于该动作将使借贷市场的流动资金变少，因此贷款利率也会水涨船高。对投资者来讲，房价和贷款的双高会是不小的压力。与 2016 年相比，今年的月供上涨 13%，预计明年涨幅会在 15%-20%。

6. 房价泡沫不会出现

即使今年美国房市的销售速度、竞价程度和需求增速屡创历史记录，房价攀升的脚步却丝毫未曾停歇。这种市场的持续繁荣不仅让投资者们蠢蠢欲动，也让人不禁担忧，害怕遭遇房市的滑铁卢。那么，2018 年真的会出现房价泡沫吗？答案是否定的。

首先，美国大环境良好，经济稳中有升。美联储在本周三表示，明年美国经济的发展速度将会更快，失业率会继续维持在较低水平。基于稳定的就业、持续上升的居民可支配收入和活跃的商业投资，美联储才将货币政策收紧，使利率提高至 1.25-1.5% 区间。

自 08 年金融危机以来，这已是中央银行第 5 次上调利率。政策制定者表示，美联储计划在 2018 年和 2019 年分别加息 3 次和 2 次。虽然月供上涨对投资者来说是件“坏事”，但从大局来看，正由于该动作限制了部分购房者入场，才缓和了房价上涨幅度，使市场能够健康稳定发展。

其次，房贷审核严格，贷款比例下降。贷款价值比 (Loan-to Value) 是贷款所占房屋价值的比值，它反映了借贷市场的规范性，目前 80% 较为常见。2008 年美国房市之所以受到重创，主要源于政府鼓励购房而导致的银行及其它贷款机构借贷要求放宽，为原本不符合规定的“次贷者 (Subprime Borrower)”提供前期利率超低的浮动型贷款。随着股市的复苏和利率的升高，次贷者的房贷压力越来越大，最后不得不通过房产拍卖退出。法拍屋的大量增多不仅拉高了供应量，也冷却了房价上涨热度。由于无法从房市中谋取暴利，投机者们纷纷离场，进一步促使供应量上升，最后导致房价暴跌。

此外，需求实际存在，房价上升有理。十年前的房市需求源于人为政策造成的房贷垂手可得，而如今的需求则主要来自人口和移民的自然增长。当前的价格升高并不像过去那样一边倒的依靠需求助燃，而是供应量短缺而导致的供小于求。在展望未来趋势时，投资者既不要单凭价格判定泡沫存在与否，也不要盲目依赖经济周期，而要从经济、政策等多方面考量，理性作出决策。

第六章：北美税务及福利介绍

一、加拿大税收制度

加拿大是一个税收制度非常健全的国家。严格的税收管理制度不仅保证了政府的开销，也促进了免费医疗、免费教育等惠及民生的重大福利，所以和人们的生活息息相关。那么，究竟加拿大的税收制度是怎样的呢？

1. 哪些人需要在加拿大报税？

众所周知，加拿大是一个联邦制国家，政府由联邦、省和市三级构成。所以，在税制上，也表现为三级征税：联邦和省各有相对独立的税收立法权，包括个人所得税和消费税；而市政府征税权力有限，一般只有物业税、商业税等。

那么，哪些人需要报税呢？这和是不是加拿大永久居民或公民并没有关系。在加拿大有没有报税的义务，要看你在加拿大的“居留联系”和居住时间。由此，加拿大税务局将个人的加拿大税务身份，分为居民、事实居民、非税务居民、视同居民、视同非居民五类。

在加拿大有住房、配偶或赡养人同时也在加拿大常住的人，是加拿大税务局定义的居民。那些大部分时间甚至整年都住在海外，但在加拿大有住房、配偶或赡养人的，则被视为事实居民。那些在加拿大既没有住房，也没有配偶或赡养，但一年之中停留在加国的时间累积起来达到或超过 183 天，就会被视同加拿大居民。以上三类人群都要在加拿大税务局把在全世界获得的收入进行报税，而非税务居民和视同非居民则只申报并缴纳其加拿大境内收入所得。

2. 加拿大主要税种

要有效降低纳税额，就首先要搞清楚到底有哪些需要缴纳的税。总体来说，加拿大的主要税种有以下几个：

销售税（联邦商品服务税 + 省销售税）

在加拿大进行任何消费，几乎都要缴纳销售税。销售税包括联邦政府征收的货物服务税和各省征收的销售税。联邦货物服务税在全国征收，实质上相当于增值税，允许仅对进项税额抵扣。因为销售税是政府向最终消费者征收的税种，所以，商家有义务代替加拿大税务局收取。但值得注意的是，购买和销售二手房无须缴纳。为了减轻贫困家庭的生活负担，每年报税结束后，税务局会给上一年低收入的家庭发放销售税补贴。下图为加拿大各省销售税情况。

地区	销售税	地区	销售税	零售销售税
新不伦瑞克	15%	英属哥伦比亚	5%	7%
纽芬兰与拉布拉多	15%	曼尼托巴	5%	8%
新斯科舍	15%	萨斯克彻温	5%	5%
安大略	15%	魁北克	5%	9.975%
爱德华王子岛	15%			
阿尔贝塔省	5%			
尤康属地	5%			
西北属地	5%			
努那瓦特	5%			

个人所得税

加拿大的个人所得税由联邦政府和各省或地区政府分别征收。所得税的“应税收入”分为薪酬收入、生意收入、投资收入和资本收益四大类。2017 年加拿大个人所得税级距和税率情况，如下图所示。

地区	税率	地区	税率
阿尔伯塔省	10%~15%	努那瓦特	4.00%~11.50%
英属哥伦比亚	5.06%~14.7%	安大略	5.05%~13.16%
曼尼托巴	10.80%~17.4%	爱德华王子岛	9.80%~16.70%
新不伦瑞克	9.68%~20.3%	魁北克	16.00%~25.75%
纽芬兰与拉布拉多	8.70%~18.3%	萨斯克彻温	11.00%~15.00%
新斯科舍	8.79%~21.0%	尤康属地	6.40%~15.0%
西北属地	5.90%~14.05%		

公司所得税

目前联邦政府基本税率 38%，省级税收减免 10%（由于要缴纳各省所得税），减免后，联邦所得税为 28%；而大部分省的基本税率介于 11.5% 与 16% 之间（魁北克和阿尔伯塔省除外），所以合并税率介于 40% 至 44% 间。下图为 2017 年加拿大各地公司所得税税率。

地区	阿尔伯塔	英属哥伦比亚	曼尼托巴	新不伦瑞克	新斯科舍
税率	12%	11%	12%	13.5%	16%
地区	努那瓦特	纽芬兰拉布拉多	尤康属地	安大略	
税率	12%	15%	15%/2.5%	11.5%/10%	
地区	西北属地	爱德华王子岛	魁北克	萨斯克彻温	
税率	11.5%	16%	11.9%	12%/10%	

土地转让税

土地转让税是在房产买卖时需要向政府缴纳的一种税款。在加拿大，它是由物业的买方支付。一般来说，在买房时，至少需要准备房款的 1.5% - 到 2% 用于支付土地转让税。但年满 18 岁的购房者，如果自己和配偶在全球的任何地方都从来没有拥有过房屋的产权，而且该房在交房以后的 9 个月是购房者的主要住宅，那么，可以获得首次购房者的退税。退税额在安省最多可达 2000 加元，而在多伦多最多则可退 3725 加元。

地税

地税是在加拿大拥有房地产的业主每年都必须要向市政府缴纳的税款。地税主要用来对市区街道、路灯、垃圾回收处理、污水处理等公共设施进行维护。每个城市的地税税率都不一样，大部分都在 1% 左右。在业主收到的税单上，详细列出了各种项目明细，如废品回收处理、城市消防改造和垃圾处理等，让每个纳税人掌握市政开支的情况，清楚自己缴纳的每一分钱用在何处。

3. 加拿大报税技巧

当然纳税是每个人应尽的义务，但政府也的确提供了一些合法的省税手段，只要善加利用，就可以起到事半功倍的效果，让更多的资金保留在自家的保险柜里。

慈善捐款

慈善行为是加拿大价值观中非常重要的一部分。联邦政府和各省政府对慈善捐款行为都有通过“税款抵减”的税务手段予以鼓励。在 BC 省，如果一年捐赠额小于等于 200 加元，捐款可以分别就联邦税和省税取得税务抵扣额度。如果超过 200 加元则能获得更大的税务抵扣。

设置 RRSP 自动供款计划

对很多加拿大人来说，RRSP（注册退休储蓄计划）是他们退休计划中不可缺少的部分，然而除此之外，RRSP 还是非常好的延税工具。第一，有效的 RRSP 供款可以在当年或来年直接扣税，减少税收负担；第二，在 RRSP 项下的投资所得（包括利息，红利及资本增值）可以免税增长，直到从户口提取出来，这样一来，RRSP 内的资产比非 RRSP 项下的资产要增长得快的多。

汇总所有的医疗费用

许多人都误以为自己没有足够的医疗费用可以获得税收抵免，但实际上汇总在一起也为数不少。可以指定纳税年度的任何 12 个月为费用申报阶段，以 2017 年报税为例，可

以选择 2016 年 6 月至 2017 年 5 月为申报阶段。选择的费用申报时段，应尽可能最大限度地包含各种费用，以获得最大的信用额度。医疗费用的能申报的退税是受收入限制的。也就是说，净收入越低，可申报的医疗费用就越高。配偶其中一个可以代表全家申报医疗费用，所以应当让两人中收入较低的一位申报。

许可的生意投资损失

如果你以入股形式投资到一个朋友或者家庭成员开的小型生意里，你可以申报这笔投资的损失，也可以申报退税。

自雇人士的报税技巧

自雇人士可以申报一些和生意有关的费用。例如汽车费用（汽油费、租车费、泊车费）、参加专业团体的会员费、订阅专业杂志、请客娱乐费用、电脑设备的折旧费、手提电话的费用等等。如果拥有自己的企业，则可以考虑向子女或赚取低收入的配偶支付薪金或工资来降低税金。

对孩子进行教育投资

如果家里有适龄儿童，可以考虑向注册教育储蓄计划（RESP）供款。尽管不会得到直接的税务抵扣，但家长替孩子投入的部分可以免税取回，这部分钱是税后投资，因此早就交过税了。政府的投入和资本的增值要算做孩子的收入来计算纳税，不过孩子因为还有学费可以用来抵减收入，因此孩子通常也不会因为提取教育基金而纳税。那么这些钱基本上就是在免税地使用了。

二、加拿大福利制度

加拿大是在国际上享有盛名的高福利国家。它的福利制度涵盖了社会的方方面面：从儿童到老人，从医疗到住房，国家的社会福利几乎无所不在。在为数众多的社会福利中，以下的这些，不可不知。

1. 儿童和教育福利：基础教育十二年全免费

Child Tax Benefit，是加拿大孩子一出生就可领取的一份生活保障。这份每月领取的福利，被当地人戏称为“牛奶金”，也就是说，有了这份钱小孩喝牛奶就有了保障。补助的多少，根据父母的收入而定，少则几十，多则几百，一直可以领到孩子年满 18 岁。别小看了这笔“牛奶金”，曾有经济学家算过一笔账，一个加拿大孩子从小到大领取的牛奶金平均可达 75 万元人民币！

为了让更多的儿童接受早期教育，加拿大政府专门拨款成立了托儿补助金（Child Care Subsidy）。该项补助直接支付给儿童所在的托儿机构，根据申请人的具体情况，有时补贴月托费用的一半，有时则全额补助。对父母双方全职工作或学习的低收入家

庭来说，这项福利无疑大大减轻了昂贵学前教育给父母们带来的负担，也让更多的孩子可以在幼儿期开发出自己的天赋。

基础教育阶段，加拿大政府实行的是免费教育，也就是说，如果孩子



入读公立学校，从小学到中学的十二年教育，家长几乎不用花钱。学校还为家庭特别困难的孩子提供免费的午餐。加拿大的大学自费，但学费有困难的学生，可以向政府申请助学金或无息贷款。为了鼓励更多的孩子接受大学教育，加拿大政府还推出了教育储蓄计划（Registered Education Saving Plan, 简称 RESP），鼓励加拿大人为自己儿女未来的大学教育提早进行储蓄。根据该计划，小孩从出生起，家长就可以在银行或其他金融机构为孩子开设一个 RESP 账户，然后家长每年可以向该账户里存款，加



拿大政府则根据账户中的存款额每年定期发放 20% 的基本补助，最高可达 500 加元。到孩子 18 岁被大学录取时，就可以用这个账户里的钱来支付学费和生活费。

2. 工作福利：失业保险可领 10 个月

作为职员，最担心的事是莫过于失业了。在加拿大，失业者却不用担心失去所有的尊严。因为企业裁员、患病等原因而失去工作的职员可以领到一份失业保险（Employment Insurance, 简称 EI）。领取的保险金额一般为被裁员之前工资收入的 56%，离职前工资越高，失业保险金领取的越多，但一般最多不能超过 501 加元一周。享受失业保险的时间也和过去的工作时间相关，一般最短为 14 周，最长则可达 45 周。

此外，加拿大员工的假期福利也让人羡慕不已。一般来说，工作年限在五年以下的加拿大正式全职员工，每年可享受两个星期的带薪假期；工作年限五年到十年的，每年有三个星期的带薪假期；工作年限十年以上的，每年则有多达四个星期的带薪假期。职工们可以灵活地利用带薪假，和家人一起外出度假旅游，尽情地享受美好生活。如果职工工作很忙，没法休假，老板则必须要将职工应得的休假收入在年底时一次性付给职工。

如果职工怀孕了，可以向加拿大政府申请领取怀孕及育儿津贴。在产前八个星期，孕妇就可以开始领取最长 15 个星期的怀孕津贴，而孩子出生之后，则可以领取高达 10 个星期的育儿津贴。如果孩子的健康有问题，需要特别照顾，育儿津贴可增加至 15 个星期。

3. 生活福利：工资很低也能住上好房

对于低收入者，加拿大的社会福利体系充分显示出悲天悯人的情怀：没有工作收入，银行存款又低于 1000 加元的加拿大人可以领取社会福利金

（Social Welfare）。这笔钱主要提供给贫困人士其支付食物、住房、燃料（汽油和煤气）、衣物和药费等开支，以此保证每个加拿大人能保持有吃有住有穿的基本生活标准。由此，社会福利金也被称为加拿大福利体系的“基石”。资助金额的多少随地区而不同，一般来说，单身人士可获每月 500 到 700 加元，三口之家则有 1100 到 1300 加元左右。

普遍困扰中国广大年轻人的住房问题，在加拿大也得到了很好的解决：为了保证低收入者有房可住，加拿大政府每年都拨款建造大批的政府房，由政府委托专门的公司管理，以极低的价格出租。这样的“廉租房”按收入的百分比交租，通常是月收入的 25% 到 30%。对于月薪只有 1000 加元的低收入者来说，每月只需支付 250 加元，就可以住上两室一厅甚至更大的舒适公寓。

4. 医疗福利：住院和手术等费用全免

加拿大的健康保险制度在世界上处于领先水平。政府每年在健康保健上的开支多达 520 亿加元，全民公费医疗也已普及：只要参加了加拿大公共医疗保险的人，会获得个人的医疗卡，凭此卡看病，除牙科和眼科外，病人都不需要支付门诊费、化验费、住院和手术等费用，只需要支付部分药费。而低收入家庭还可以申请政府的药费补助，对药费进行进一步的减免，完全不用有“大病返贫”的担心。

加拿大的执业医师多达 5.5 万人，每个家庭都有自己的家庭医生，医生诊所是社区的基础医疗网络。如果需要看病，首先要找自己的家庭医生，



如果需要专科检查的，要由其为你联络专科医生，或者安排住院治疗。如果临时生病又没有严重到需要去医院看急诊，可以到附近的社区诊所排队看病，这些诊所每天开到晚上 9 点，七天无休，居民可以非常方便地就医。

5. 养老福利：住够 10 年的父母国家来养

加拿大的养老金制度由加拿大退休计划养老金、老人金、低保补助等几部分组成。在加拿大工作过的人，不论打工还是自雇，都参加过加拿大退休计划，65 岁退休之后，可按月领取退休金，退休金的多少取决于原来的收入，原来缴交的越多，将来得到的退休金也越多。

对于那些没有在加拿大工作过的老人，加拿大政府也采取了非常人性化的措施：凡在加拿大住满十年，并且年满 65 岁的加拿大公民及合法居民，都可以享受一定额度的养老金（Old Age Security, 简称 OAS）。OAS 的额度取决于年满 18 岁以后在加拿大居住的年数。18 岁以后在加拿大居住 40 年以上的，可以领取全额；如果少于 40 年，则按照 18 岁以后在加拿大居住的年数来计算，每住满一年，可领取全部金额的四分之一。目前，OAS 的每月最高值为 578 加元。这一措施吸引了很多新移民将父母接到加拿大养老，只要住够 10 年，就可领取这份福利，相当于加拿大政府出钱为父母养老。

除此之外，凡有资格领取老年金的老人可以根据自身收入情况领取低保补助（GIS）。GIS 要主动申请，并且要每年重新评估。2016 年，一个低收入的老老人每月最多能领 773.6 加元低保补助。

综上所述，加拿大的社会福利可谓面面俱到，各种细致入微的福利保障了普通民众的幸福生活，让老有所养、病有所医、住有所居，不愧为发达福利国家的最佳样本！

三、美国税务及福利制度

1. 美国的税务制度

美国的现行税制，是以所得税为主体税种，辅以其他税种构成的。主要税种有个人所得税、公司所得税、社会保险税、销售税、财产税、遗产与赠与税等。

个人所得税

美国个人所得税是美国在 1861 年为筹措南北战争的经费而设置的一种税。经过了若干次修订改革，个人所得税税率在不断提高，宽免额也不断增加，所得税在整个财政收入中占据的比重不断上升。按照征收级别的不同，美国个人所得税又分为联邦个人所得税、州个人所得税和地方个人所得税，其中以联邦个人所得税为主。个人所得税的课税对象是美国公民和居民来源于全球的所得，美国非居民来源于境内的所得。

公司所得税

美国公司所得税是对美国公司的国内外所得和外国公司来源于美国境内的所得征收的一种税。分联邦和州地方两级征收，是美国除个人所得税和薪工税外的第三大税种。公司所得税以美国公司和外国公司作为纳税人。美国税法规定，凡是根据各州法律而

成立，并向各州政府注册的公司，不论其设在美国境内或境外，也不论其股权属谁，均为美国公司。美国公司所得税的课税对象是美国公司来源于美国境内外的所得（即全球的所得）和外国公司来源于美国境内的所得。上述所得主要包括：经营收入、资本利得、股息、租金、特许权使用费、劳务收入和其他收入等。

社会保险税

社会保险税也被称为“薪工税”，是美国联邦政府为保障社会保障制度筹措资金来源而课征的一种税。社会保险税规定有计税依据最高限额，对超过限额部分的工资、薪金不征税。最高限额随每年消费物价指数进行调整。社会保险税的征收方法一般有两种：一种是采取源泉扣缴；一种是采取自行申报缴纳。

销售税

销售税是美国州和地方政府对种类商品及劳务按其销售价格的一定比例课征的一种税。普通销售税以从事工商经营的个人或者企业为纳税人，以出售商品的销售收入或劳务收入作为课税对象，采用比例税率。美国税法规定，零售业者可以在商品售价之外标明应纳税额，作为商品的卖价。这表明，虽然税法规定零售业者是纳

税人，但实际上税负通常由购买者负担。零售销售税实行差别比例税率，各州规定不尽相同。

财产税

财产税是美国州政府和地方政府对在美国境内拥有不动产或动产，特别是房地产等财产的自然人和法人征收的一种税。财产税一直是美国地方政府最重要的财政来源，它占地方政府税收收入的 80% 以上。财产税的税率，是由地方政府对不同类财产，根据各项支出的预算来确定系列的财产税率，再得出总的财产税率。此外，税法规定，对各级政府的财产以及宗教、慈善机构和教育事业所拥有的财产都免征财产税。许多地方政府还规定对老年人的房地产减免财产税。

遗产和赠与税

遗产与赠与税是美国联邦政府对死亡者的遗产和生前赠与的财产课征的一种税。联邦遗产税采用总遗产税制。美国税法规定，每个人每年可向任何人赠与最多价值 14,000 美元财物，一生则总共有 549 万美元的生前赠与额，如果超过此额度，则需要缴纳赠与税，税率为 18% 到 45%（各州不同）。遗产免税额也是 549 万美元，税率也可高达 45%。赠与额和遗产免税额是加在一起算的，也就是说，生前用掉的赠与额死后就从遗产免税额中扣掉。这意味着，如果生前赠与子女 100 万美金，那么死后就只有 449 万美元的免税额了。当然，549 万美元的免税额度是针对美国居民的，对于没有移民美国的中国投资人，仅有 6 万美元的免税额。

2. 美国的福利制度

美国的社会保障体系始于 1935 年，当年国会通过了社会安全法，正式为美国工作的人群建立了退休后的养老金体系，从此，美国就开始了通

往福利大国的“康庄大道”。从总体上讲，美国的社会福利基本分为“社会保险”和“公共救济”两大类。

2.1 社会保险

美国社会福利中的社会保险内容主要有：养老金、失业保险、工伤保险等。

养老金

美国的退休养老事务一直由联邦政府所包揽。养老金在美国又称为“社



会保障基金”，它来源于由雇员和雇主分别交纳的社会保障税，比如，雇主在给雇员发工资时，从雇员的工资中扣除一定的钱，雇主本身也拿出同样数额的钱，两者合起来作为社会保障税上交联邦财政部国内收入署，作为雇员退休后的养老金。这样，雇员只要到了 65 岁法定退休年龄，便可每月从联邦政府那里领取法律规定数额的退休养老金，并享受主要由政府负担的医疗保健。

失业保险

失业保险是一种由国家管理的福利项目。早在 1935 年，美国国会通过《社会保障法》，就建立了全国性的失业保险。根据社会保障法，美国各州均制订各自的失业保险法，同时

建立起实际的管理机构。失业保险基金来自企业雇主向联邦政府交纳的失业保险税。这样，雇员在失业后便可领取到失业救济金。接受救济的对象往往是低收入失业者，自动离职和因过失被解雇者不得申请失业救济。

工伤保险

在美国，工人赔偿法由各州制订和负责实施。20 世纪初，纽约州首先制订了工人赔偿法。不久，美国其他的州仿效纽约州，也制订了工人赔偿法。尽管各州差异甚大，但是，各州工人赔偿法都采用“虽无过失，但有责任”的原则，即工人在工作中负伤或患职业病，虽然不是由雇主的直接过错所造成，但是，雇主有责任给予赔偿。在大多数州，赔偿费用完全由雇主负担，在少数州里州政府会负担一部分。

2.2 公共救济

在公共救济方面，美国福利制度有以下几个主要计划：有子女家庭补助计划、食品帮助计划、住房帮助计划和退伍军人福利计划。

有子女家庭补助计划

家庭是美国社会的基本单位。美

国社会福利中的一个主要内容是对贫困家庭提供帮助，以便孩子在家里能够继续得到照顾。“有子女家庭补助计划”则是专门用于帮助那单亲的家庭、残疾人家庭、父亲失业并有孩子的家庭等。

食品帮助计划

食品券是联邦和地方政府向无收入和低收入老年人、残疾人、失业者等社会弱势群体发放的证券，只能用于购买食品和家庭卫生日用品。每年美国都有上千万人受益于这一计划。

住房帮助计划

美国联邦政府的住房帮助计划不仅对购房者给予一定减税，而且鼓励建造公房，然后以低房租价租给符合条件的穷人。该计划还为一部分贫困者提供房租和水电、煤气费补贴，也为无家可归者提供少量简易居所。

退伍军人福利计划

美国联邦政府向在校大学的退伍军人提供学费，并建有专门的退伍军人医院。帮助退伍军人完成大学学业，为其规划好未来的职业生涯。



关于侨外出国

侨外出国(QWOS GROUP), 是经公安部、工商总局认证批准的中国公民因私出入境服务机构。创办于 1999 年, 发展至今 19 年, 已成功帮助上万中国高净值家庭实现移居海外的梦想。先后于北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、珠海、佛山等 15 个城市成立直属分公司, 并在欧洲、美洲、亚洲多国设立海外直属公司和客户服务中心。拥有行业内最为资深的百人顾问团队、实力卓越的文案处理中心和完善的客户服务体系, 从移民前到海外登陆后都能使您获得贴心、省心、安心的全程“管家”式服务。

侨外出国多年来与各国移民局、大使馆、领事馆、投资总署、文化教育中心等保持良好的沟通与深入合作的关系, 共成功运营 90 个美国 EB-5 投资移民项目, 获得 27 批全额还款, 百余加拿大投资移民成功案例, 创立多项移民行业标准。未来, 侨外出国将继续以专业的团队、严禁的审核标准, 为客户提供投资移民、海外置业、全球资产配置、海外留学教育等全方位的海外生活规划服务。

关于 GREYSTONE 睿石集团



Greystone 睿石 EB-5 是第一家也是唯一一家大型金融企业规模的独立 EB-5 发起人, 拥有综合房地产企业的能力、资源和经验。



- 拥有 29 年品牌沉淀, 专业卓越的信誉保障
- 敬业专注的 EB-5 团队, 拥有房地产金融信贷及房地产交易架构领域 25 年的专业经验
- 大型金融机构级别的尽职调查及房地产项目财务测算
- 可自行开发并管理房地产项目, 提供投资者服务
- 与开发商没有利益冲突

研究方法

《2018 北美移民与投资趋势报告》的研究成果来源于侨外出国与 GREYSTONE 睿石集团共同合作研究项目。该项目对中国大陆地区的企业家及高净值人群开展专项研究。依托侨外出国的高净值人群数据库，项目组在 2017 年 6 月 ~ 12 月期间按照性别、年龄、区域、家庭总资产、境外经历等维度进行分层随机抽样，对 800 位高净值人士样本开展一对一问卷访问形式的定量研究，样本覆盖了全国共 15 个省、直辖市。同时，项目组在北京、上海、广州、深圳、浙江、江苏六个地区开展了具有领导型企业家以及专家的一对一定性面访近 80 位，以求更广泛、深入地对该部分人群特征与需求进行挖掘和研究。

该趋势报告中的历史数据以及相关公开信息的整理，运用大量研究与数据统计分析方法，有效保证并提高了此次调研报告结论的精准度，了解中国高净值人群对于北美移民与投资的最真实需求与最精准的趋势判断，从而创造巨大的专业价值和市场价值。

版权声明

《2018 北美移民与投资趋势报告》所有文字内容、图表及表格的版权归侨外出国与 GREYSTONE 睿石集团共同所有，受中国法律知识产权相关条例的版权保护。未经书面许可，任何组织和个人不得将本报告的部分和全部内容用于商业目的。如需转载请注明出处。

本报告所有使用的数据来源于专项调研及公开资料。本报告的观念及结论基于对以上数据的洞察与分析，对读者基于本报告信息做出投资行为不承担任何法律责任。如有涉及版权纠纷问题，请及时联系侨外出国，谢谢！