

A satellite view of the Earth from space, showing the continent of Australia in the center. The image is in grayscale, with the landmass appearing as a dark, textured shape against the lighter, curved horizon of the planet. The text is overlaid on the left side of the image.

澳大利亚经商指南
**[DOING BUSINESS
IN AUSTRALIA]**

CLAYTON UTZ

2019 年

物权法

外国买家收购澳大利亚土地权益通常需要获得外国投资审查委员会 (FIRB) 批准。除非获得豁免, 该限制包括农业用地、商业用地、住宅用地以及采矿或生产用地。根据外国投资法律, 财政部长下达了一系列有关重大行为和须申报行为的命令。

投资者应对其打算购买的任何财产或权益进行全面的尽职调查, 以确保了解 FIRB 对该财产的限制。

土地权益

澳大利亚土地权益包括:

- 土地的普通法或衡平法权益(某些情况除外);
- 拥有澳大利亚土地的实体的担保权益;
- 作为承租人或被许可人的权益;
- 产生土地权益的协议的权益;
- 澳大利亚土地公司或农业用地公司的股份权益;
- 作为澳大利亚土地公司或农业用地信托受托人的公司的权益。

土地权益不包括时间短于五年的租约或许可赋予的权益。

重大行为

重大行为包括收购价值高于《2015 年联邦外国并购和接管规定》(简称为“规定”)设定的投资门槛的澳大利亚土地的权益。收购活动可能涉及签订协议或获取买卖权, 包括取决于是否满足条件的情况。

须申报行为

《1975 年联邦外国并购与接管法》(FATA) 要求拟议收购某一澳大利亚房地产的权益的外籍人士向财政部长申报(须申报行为)。只有部分重大行为是须申报行为; 确定这一点的一个方法是该行为是否通过投资筛选门槛测试。我们的《澳大利亚经商指南》中“外国投资”一章规定了投资门槛和提交 FIRB 申请的适用申请费。

财政部长的权力

如未获得财政部长的批准, 不得继续进行须申报行为。该规定列出了财政部长作出决定的规定时限。

目前, 财政部长有 30 天时间考虑申报并作出决定; 但该时限会不时修改。适用的期限是自申请日期开始的时间。财政部长可将此期限额外延长 90 天, 或者申请人可书面请求将此期限延长相同的时间。

如果须申报行为在未获得批准的情况下继续进行, 或者违反批准的任何前提条件, 财政部长可下达处置令。

在澳大利亚开发项目时, **必须排除 FIRB 申请**在项目用途方面的**任何不确定性**, 这一点**至关重要**。

豁免

该规定列出了对于某些重大行为和须申报行为的多项豁免条款。对房地产权益的收购有几项豁免, 例如, 外籍人士无需向财政部长申报以下收购:

- 新住宅(如果出售住宅的开发商已获发豁免证书);
- 澳大利亚政府实体的土地权益(除非收购权益的一方是外国政府投资者, 或者收购涉及关键基础设施资产的权益), 或
- 通过遗嘱、合法转让或法律实施获得的土地权益。

此清单会定期更新, 因此必须根据具体情况考虑豁免。

犯罪和民事处罚

违反 FATA 条款的外籍人士将受到刑事和民事处罚。违规行为包括未向财政部长申报或违反批准条件。刑事处罚包括针对个人的罚款和最高三年的监禁, 以及针对公司的罚款。财政部长也可启动民事处罚程序。

这些处罚可能扩大至第三方, 例如公司官员、律师、会计师或不动产代理。如未支付罚款, 则会导致土地被冻结, 只有在缴清罚款后, 冻结才会取消。

原住民土地权和文化遗产保护

从 1992 年起, 澳大利亚法院认可原住民土地权在欧洲移民定居之后仍继续有效—原住民土地权是指澳大利亚原住民根据其法律和习俗获得的传统土地的权利。

法院判决原住民土地权继续存在, 除非在下列情况下宣布无效:

- 政府行动, 与原住民土地权的权利和利益的持续存在相抵触, 例如:
 - 授予永久业权;
 - 达成产生独占权的租约;
 - 由皇家或代表其建造或建立的某些公共建设工程, 例如建筑物和公路;
- 原住民或托雷斯海峡岛民的相关族群或宗族已丧失与传统土地的关联。

这表示原住民土地权可能继续存在于澳大利亚的广大区域—尤其在州政府所拥有的保护区、公园、森林、海滩以及其他“皇家土地”, 以及每个州和领地的区域限制以内和以外的水域。

《1993 年联邦原住民土地权法》(NTA) 为开发项目提供了普通法方面的支持, 该方案确立了承认和保护原住民土地权的框架。这将通过为原住民和托雷斯海峡岛民制定有关土地和水域(其中原住民土地权尚未失效)的原住民土地权的申请程序来实现, 以及由联邦法院判决此类申请的程序。

在澳大利亚开发项目时, 必须排除政府针对项目用途授予的所有权和许可有效性方面的任何不确定性, 这一点至关重要。

根据 NTA, 1994 年 1 月 1 日之后采取的取消原住民土地权(否则将与持续存在或享有的原住民土地权相抵触)的任何政府行动(例如授予永久业权地产或租赁持有地产, 或者授予使用皇家土地的法定权限)若影响原住民土地权, 则属于无效, 除非该行动涵盖于 NTA 的相关条款内, 或者在相关情况下是根据这些条款采取的。在影响原住民土地权的情况下, 这些政府行动称为“未来行动”。

承认原住民土地权是澳大利亚近年来在物权法上的进步,这对于在偏远地区采矿和进行基础设施建设造成了挑战。

在澳大利亚经商的所有人士必须考虑今后的项目或交易在多大程度上可能涉及未来行动。如果未来行动是计划内的并受到 NTA 相关条款约束,则可能还需要遵循 NTA 中规定的特定程序。这些程序通常赋予原住民土地权的登记持有人和登记申请人就未来行动进行申报和提交的权利。在某些情况下,特别是采矿用地的授予,这些程序包括要求与原住民土地权相关方协商,以征得他们对采取有关未来行动的同意。对于各种未来行动,澳洲已指定了这类确认程序,包括允许建造或经营某些类型的公共基础设施的程序。

从 1998 年起,NTA 已经允许使用替代的未来行动流程。很多企业和开发商发现,替代方式在项目开发早期阶段着手开始与对项目区域拥有或可能拥有原住民土地权的人(例如经登记的原住民土地权主张人)进行协商,同时登记与所有人签订的原住民土地使用协议(ILUA)方面较为简便。在登记 ILUA 的情况下,如果 ILUA 中包含双方同意采取行动的声明,则未来行动有效。

ILUA 通常处理有关具有神圣意义的保护区或重要区域的事务、土著族群或家族的重要文化交流、项目开发商雇用土著族群或家族的成员以及支付因项目开发影响原住民土地权的补偿。

承认原住民土地权是澳大利亚近年来在物权法上的进步,这对于在偏远地区采矿和进行基础设施建设造成了挑战。然而,只要提早与原住民土地权所有人或主张人进行协商,原住民土地权通常不会对成功开发项目造成无法克服的障碍。

文化遗产管理计划

联邦政府及各州、地区均通过立法来保护原住民和托雷斯海峡岛民的文化遗产。就重大项目而言,文化遗产管理计划通常必须与相关的原住民或托雷斯海峡岛民各方进行协商,除非已达成处理此类问题的备案 ILUA。重要的是,在项目开发的早期阶段就开始针对此类计划进行协商,同时就原住民土地权问题进行协商。

地产尽职调查

尽职调查是指调查并验证与一个实体或资产相关的信息、记录和文件。尽职调查很重要,因为它让投资者可以全面知道购买某项资产时的相关风险。它还可以让投资者对资产的定价作出知情的决定。

一般的地产尽职调查咨询包括:调查地产的所有权;审查地产的任何租约;审查规划证书和规划法律文件和法规,这些都会影响地产的使用和将来的重新开发潜力。

在进行尽职调查时,建议记住以下提示。

- **尽早开始。**一旦材料可用,就开始进行尽职调查,这是一种有利的做法。如果卖家在寻找已经准备好进入交易的下一个阶段的买家,这种做法让买家可以有时间优势。
- **使用专业顾问。**使用经验丰富的顾问,例如律师、工程师和环境顾问可以为投资者提供最全面的地产分析。
- **寻求第三方依赖的允许。**如果买家想依靠顾问为卖家制作的报告,则买家通常需要在依靠报告前获得顾问的允许。买家可能还需要就此向顾问付费。
- **获得保险。**对于投资者想购买的地产,很重要的一点是获得足够的保险。

联系信息



Nikki Robinson

国家事务部门主管

不动产

电话: +61 2 9353 4942

nrobinson@claytonutz.com

CLAYTON UTZ

悉尼

Level 15
1 Bligh Street
Sydney NSW 2000
电话: +61 2 9353 4000
传真: +61 2 8220 6700

墨尔本

Level 18
333 Collins Street
Melbourne VIC 3000
电话: +61 3 9286 6000
传真: +61 3 9629 8488

布里斯班

Level 28
Riparian Plaza
71 Eagle Street
Brisbane QLD 4000
电话: +61 7 3292 7000
传真: +61 7 3221 9669

珀斯

Level 27
QV.1 Building
250 St. Georges Terrace
Perth WA 6000
电话: +61 8 9426 8000
传真: +61 8 9481 3095

堪培拉

Level 10
NewActon Nishi
2 Phillip Law Street
Canberra ACT 2601
电话: +61 2 6279 4000
传真: +61 2 6279 4099

达尔文

17-19 Lindsay Street
Darwin NT 0800
电话: +61 8 8943 2555
传真: +61 8 8943 2500

www.claytonutz.com

《澳大利亚经商指南》仅提供有关澳大利亚商业环境及法律现状的一般信息。

有关内容不构成法律建议,且不应据此行事。有关特定事宜,应寻求法律建议。

欢迎复制本文任何部分内容,但务必请注明来源。所列人士不一定获准在所有州及领地执业。

© Clayton Utz 2019