

# 新西兰经商指南.



[buddlefindlay.com](http://buddlefindlay.com)

BUDDLE  
FINDLAY

# 目录

ABOUT BUDDLE FINDLAY 百德·芬德利律师事务所概况	03
ABOUT NEW ZEALAND 新西兰概况	04
COMING TO NEW ZEALAND 来到新西兰	06
ESTABLISHING A BUSINESS 创业	11
RAISING FINANCE IN NEW ZEALAND 在新西兰集资	13
PROPERTY AND LAND LAW 物权法与土地法	14
FOREIGN INVESTMENT CONTROLS 海外投资管制	18

百德·芬德利律师事务所编制本文件，旨在着重阐述可能对您在新西兰经商产生影响的新西兰法律相关领域内容。我们已尽力确保文件所载信息在出版之日准确无误。然而，鉴于形势、商业环境、政府政策以及对法律的阐释均可能发生变动，因此，不应将本文件作为制定商业决策的依据。

若您希望就本文件所涉事项获取相关建议或信息，我们乐意提供协助。  
请发送电子邮件至  
([bfmail@buddlefindlay.com](mailto:bfmail@buddlefindlay.com)) 与我们联系。

# About Buddle Findlay 百德·芬德利律师事务所概况

百德·芬德利律师事务所是新西兰商法、公共法的业界翘楚，在奥克兰、威灵顿、基督城均设有办公室，我们的联系人与业务经验遍布全球。

百德·芬德利律师事务所的全体律师对我们的客户及其业务全情投入，致力于为客户提供专业的咨询意见，打造客户专属的战略性商务方针。在与客户建立并维持良好的合作关系方面，百德·芬德利可谓有口皆碑。我们以解决方案为专注点，为客户提供务实的建议，以及以满足客户需求为出发点的法律服务。

我们有着丰富的与来自各个商业领域的客户合作的经验。130年来，百德·芬德利一直秉持着以专业、卓越与协作为首的品牌精神，致力于为新西兰的法律市场带来优质的服务。

- 百德·芬德利律师事务所创始于1895年
- 业务覆盖新西兰全国，与来自世界各国的客户有着密切合作关系
- 46位合伙人、超过329名律师与职员
- 提供涵盖多个领域的全面法律服务。

百德·芬德利与诸多海外律师事务所保持着密切的合作关系。我们的大部分合伙人和高级律师都曾在英国、美国、澳大利亚、香港和新加坡等多个国家与地区的知名律所任职。得益于这样的经验，以及我们与海外大型事务所之间的持续性跨境合作，我们现已建立一个强大、可靠的国际关系网。

从我们广泛的业务网可以看出，我们不受制于任何公司或其他律师事务所。因此，我们可以更加客观、全面地考虑客户的需求所触及的法律领域，并对费用做出客观评估，为客户推荐最合适的法律顾问。

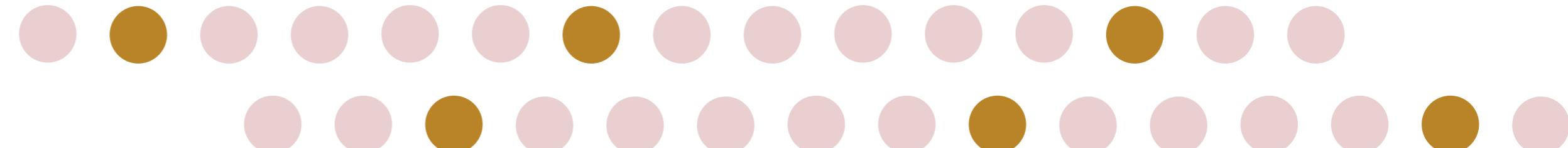
来到新西兰寻求投资机会的中国投资者日益增加，百德·芬德利也开始与越来越多的亚洲客户进行合作。这其中既包括私人投资者，也有各类大型企业与投资机构。

我们了解亚洲客户的偏好与需求，并可以为客户提供流利的普通话、广东话和韩语服务。

## 服务项目

百德·芬德利为企业和公共机构提供全面的法律服务，包括提供针对以下各个领域的专业建议：

- 公司及商务法
- 基础建设法
- 气候变化和可持续发展法
- 诉讼与纠纷调解
- 银行业务及金融法
- 破产及重组法
- 竞争法及产业规制
- 环境及资源管理法
- 健康法
- 知识产权法
- 地产及建筑法
- 劳动、健康与安全法
- 毛利法
- 动植物检疫法
- 投资者保护法
- 海外投资办公室
- 采购法
- 技术、媒体及电信法
- 公法及行政法（政府）。



# About New Zealand 新西兰概况

New Zealand Parliament -  
House of Representatives

## 政治系统

新西兰是一个议会民主制的君主立宪制国家，由新西兰总理作为政府首脑。作为英联邦的独立主权国家之一，新西兰的国家元首是查尔斯三世国王。然而，传统规定，除了特殊情况外，国王及其在新西兰的代表——新西兰总督，在政治上保持中立，并需要听从政府部长们的建议。

新西兰的选举制度采用混合同票比例代表制（简称MMP）。该制度以德国选举制度为基础，由选民分别投出政党选票（选择他们希望在议会中代表他们的政党）和选区选票（选择他们希望在议会中代表他们所在选区的个人）。

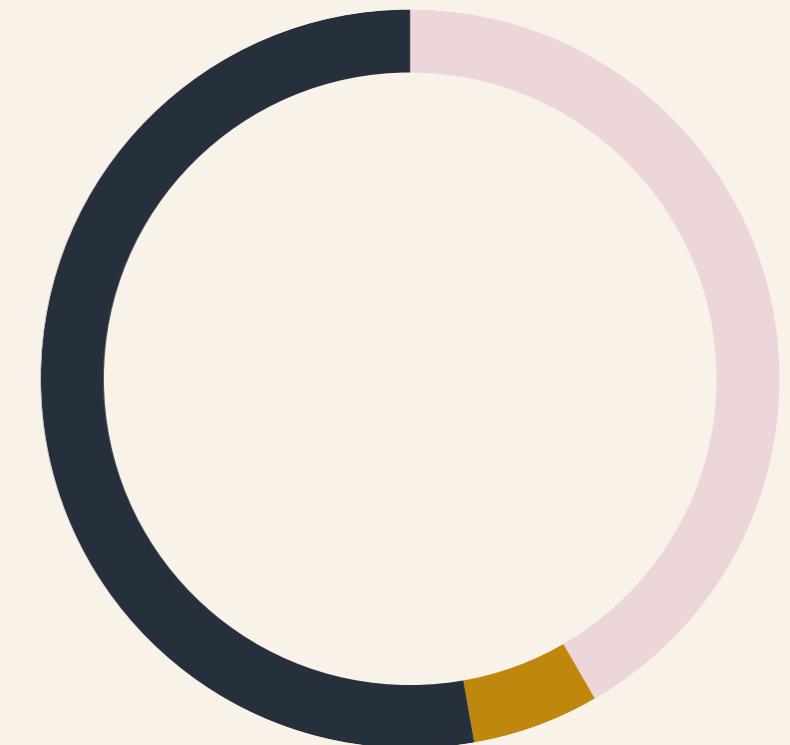
新西兰的议会通过独立、民主的选举产生，由一个众议院组成。众议院通常有120个议席，分为65个一般选区议席、7个毛利选区议席和48个党派议席。每个政党在众议院中的席位数量取决于其获得的政党选票比例。如果一个政党赢得的选区席位超过其政党选票所应获得的席位数量，该政党在议会中的总席位数就可以增加到相应比例。除非提前召集，大选每三年举行一次。

从历史角度来看，新西兰有两个主要政党，分别是工党（中左翼）和国家党（中右翼）。然而，在MMP选举制度下，较小的政党也在政府中具有一定影响力。当前政府是一个由国家党牵头，新西兰优先党和行动党共同支持的三党联合政府。现任总理为 Christopher Luxon（国家党）。副总理为 David Seymour（行动党），依据执政党间的联合协议安排，他于2025年5月31日从 Winston Peters 手中接任副总理一职。

中央政府负责国家的警力、教育、健康、消防和社会福利制度；市议会和地区议会等二级行政部门则掌管各类地方社区服务，譬如垃圾回收和供水。

**“百德·芬德利律师事务所具备全面的业务能力，能够为收购交易的各个层面提供支持。这使得客户能够便捷地与一个核心团队开展合作，同时又能接触到众多专业领域的专家。”**

IFLR1000



**General geographic electorates**  
(65 representatives)

**Māori geographic electorates**  
(7 representatives)

**Political party list members**  
(51 representatives)

## 法律制度

新西兰的法律体系由英国法律体系发展而来，并随着时间推移不断调整以反映新西兰的独特之处，包括纳入新西兰独有的毛利法系（*tikanga*）。英国和新西兰的案例法（即普通法）在新西兰仍占有重要地位，但新西兰的多数法律都已被编入议会法案中（*Acts of Parliament*）。新西兰法院采用分级结构，从地方法院至高级法院，再到上诉法院以及最高法院。在2004年最高法院成立之前，最高等级的上诉法庭是位于英国伦敦的枢密院。此外，还有依据法案设立的特别法庭，例如雇佣关系局、人权审查法庭、环境法院、商业委员会等等。这些机构的判决都将受到高级法院的监管。

新西兰公众受到《新西兰权利法案》的保护，政府的行动则被该法案约束。该权利法案禁止了私人企业和个人在某些情况下针对他人的歧视行为。公众可以根据《1982年官方信息法案》和《1987年地方政府官方信息及会议法案》的相关规定，获取由中央及地方政府机关，以及其他公共机构掌控的部分信息。

## 经济

新西兰的经济开放，并以自由市场原则为基础。新西兰政府的商业活动基本限制在“社会公益”类的范围内。在20世纪90年代初，新西兰政府对其在一系列产业的权益进行了私有化。自那时以来，广泛的去监管政策促进了竞争，并减少了许多监管负担。一般来说，新西兰的监管手段较为“宽松”，但在保护消费者权益和投资者利益方面，新西兰仍然有着综合、全面的监管环境。《1986年商业法案》、《1986年公平交易法案》和《1993年消费者保障法案》等一系列相关法规禁止了企业的反竞争行为，以保护消费者的利益。

农产品一直是新西兰经济发展的基础。现如今，农产品仍然占新西兰总出口额的一半左右。其他主要出口产品包括旅游业、林业产品、制造业产品、渔业和园艺产品，以及机械产品。



# Coming to New Zealand 来到新西兰

## 移民

如果您不是新西兰或澳大利亚公民，您需要在获得工作或居住签证后，才能在新西兰生活或工作。

下面我们将为您简要介绍在新西兰生活、工作、投资、创业相关的移民程序及政策。新西兰移民局的网址是：[\(Immigration New Zealand\)](#)。您能够在该网站上查找到许多政府发布的移民信息介绍，以及可供下载的表格和各类指南。

## 投资者

有意在新西兰开展某些特定类型大额投资的个人，可申请“积极投资者 + 签证”。自 2025 年 4 月 1 日起，新西兰政府对该签证做出若干调整，其中包括设立两个简化的投资类别。

### 增长型投资类别

适用于在新西兰进行至少 500 万新西兰元可接受投资的个人。可接受的投资包括直接投资或管理基金。投资必须在至少为期三年（36 个月）的投资期内，持续满足“可接受投资”的各项要求。申请人需在投资期内，于新西兰累计停留 21 天，并且必须分别在第 24 个月和第 36 个月时，提供证据证明其指定资金仍投资于新西兰。

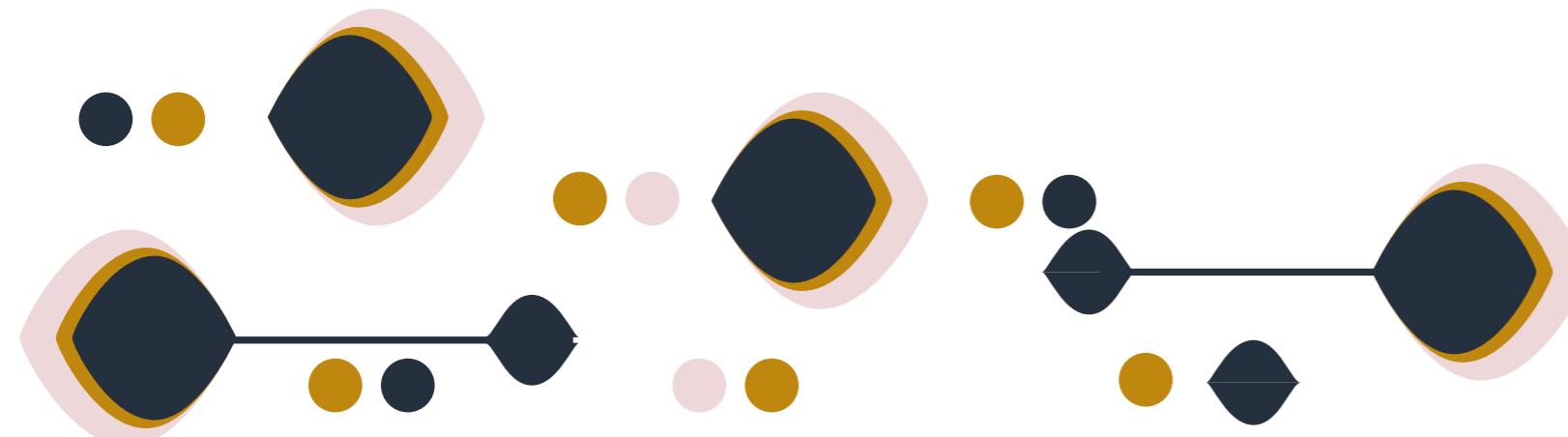
### 平衡型投资类别

适用于在新西兰进行至少 1000 万新西兰元可接受投资的个人。可接受的投资包括直接投资、管理基金、上市股票、慈善、债券或房地产开发（包括新建住宅、商业或工业开发项目，以及现有商业和工业开发项目）。投资必须在至少为期五年（60 个月）的投资期内，持续符合“可接受投资”的相关要求。

申请人需在投资期内，于新西兰累计停留至少 105 天。不过，若投资达到一定金融，则可相应减少在新西兰的停留时间，具体如下：

- 若总投资额至少达 1100 万新西兰元，则需在新西兰停留 91 天；
- 若总投资额至少达 1200 万新西兰元，则需在新西兰停留 77 天；
- 若总投资额至少达 1300 万新西兰元，则需在新西兰停留 63 天。

申请人必须分别在第 24 个月和第 60 个月时，提供证据证明其指定资金仍投资于新西兰。



## 企业家

计划在新西兰收购生意或者创业的外籍人士可以申请“企业家”工作签证。该签证允许申请者们在新西兰运营自己的业务最多至三年。申请者必须投资最低10万新西兰元的起始资本，提交详细的商务计划，拥有相关的从商经验，并在12个月内开始业务。此外，申请者需要按照企业家工作签证的标准要求获得至少120分，同时必须满足健康、良好品格和英语语言水平的要求。如果您的业务在新西兰移民局指定的（科技或ICT）业务范围内，并且具有较高的创新水平或出口潜力，那您可能可以申请豁免投资10万起始资本的要求。

该签证首先会给予申请人12个月的停留时间，当申请人的业务建立起来后，则可以申请续签24个月的工作签证。

已经在新西兰建立并运营具有出口潜力的高增长创新型企业的创业者能够选择申请企业家签证来获得新西兰居留资格。企业家签证将给予申请者创业永久居留和在新西兰运行业务的权利。申请者可以通过以下两种方法获得永久居留权：

### 两年选项

在此选项下，申请者必须证明其在至少两年的时间内持续经营了一个成功的、对新西兰有益的企业，且满足其他要求。在此选项下，申请者无需持有企业家工作签证亦可获得居留资格。

### 六个月（快速）选项

在此选项下，当前持有企业家工作签证的申请者若在6个月内运营一个高额度业务，在其中至少投资了50万新西兰元，并且为新西兰居民创造了至少三个进行中且可持续的全日制长期工作岗位，则可以通过快速通道申请居住签证。如果申请人不能持续符合这些要求，则可能会被取消居住权。

有关“企业家工作签证”的更多详细信息，  
[可点击此处查看](#)。

“既具备专业技术知识与精准的法律条文阐释能力，又能敏锐洞察商业与实务中的关键要点。可在无需内部法律监督的情况下，独立妥善处理各类事务。且擅长构建稳固的合作关系。”

LEGAL 500



## 普通工作与居住签证

新西兰移民局为海外人士与其雇主提供多个工作、居住签证供其选择。以下为您列出几个主要的普通类签证相关。

### 技术移民

技术类移民属于积分制度的申请系统，为那些在新西兰受认证雇主处从事熟练技术岗位工作，或已获得此类岗位工作邀约的人士，开辟了获取新西兰永久居留权的通道。要被认定为“熟练技术岗位”，需满足特定条件。具体来说，依据澳大利亚和新西兰标准职业分类(ANZSCO)，1至3级职业的薪资须达到或高于中位数工资标准；4至5级职业的薪资则须达到或高于中位数工资的1.5倍。2025年8月18日，新西兰政府将依据常规审查结果更新中位数工资门槛，以此确保移民政策能够契合当下的市场状况。

申请人需获得六分技术居留积分，才有资格申请技术类移民居留签证。

在积分制度下，申请人可以通过新西兰职业注册、学历、工作收入或工作邀请上列出的收入获得3到6分，但这些技能指标的分数不能相加使用。除此以外，申请者还可以通过每年在新西兰从事技术工作获得最多3分。通过在新西兰从事技术工作获得的积分可以与通过新西兰职业注册、学历或收入获得的积分相加。年龄超过55岁的申请人将无法申请技术移民，该类签证也不适用于自雇的申请人。申请人必须满足英语语言、健康和良好品格的要求。

有关“技术类移民居留签证”的更多详细信息，[可点击此处查看](#)。

### 认证雇主工作签证

认证雇主可在其核心业务活动范畴内补充新西兰的劳动力。此签证将个人与为其提供“工作凭证”的雇主相绑定，个人可凭借该“工作凭证”申请该签证。申请人若要符合申请条件，必须获得全职工作邀约，且需满足技能、学历、工作经验、英语语言能力、健康状况以及品行等方面的要求。雇主发出的工作邀约需满足以下条件：每周工作时长至少为30小时；雇主需具备招聘移民的资质，且已为该职位通过职位审核；该职位的薪资至少需达到市场水平。认证雇主工作签证的最长连续居留期限为五年。个人若想再次申请该签证，需在新西兰境外停留满12个月。

有关“认证雇主工作签证”的更多信息，[可点击此处查看](#)。

### 特定工作签证

对于在特定领域或行业从业，和/或来自特定国家的申请人，有多种特定工作签证可供选择。这些签证具体包括：人才（艺术、文化和体育）工作签证、护理行业工作转居留签证、中国技术工人签证、中国特殊工作签证、演艺人工作签证、渔船船员工作签证、印度尼西亚特殊工作签证、太平洋接入类别居留签证以及菲律宾特殊工作签证等。此外，来自特定国家的申请人还可申请多种工作假期签证。

有关上述各类签证（及其他签证）的详细信息，包括申请资格要求等，[可点击此处进行搜索查询](#)。

## 特定目的或特定事件

新西兰移民局有权为特定的目的或事件批准工作签证的申请，前提是移民局认为批准申请不会对新西兰的就业市场有负面影响，并会为新西兰带来利益。为确保申请成功，申请人必须是为某个特定目的或事件来到新西兰，拥有相关的技能，并且能够提供完成具体的目标或事项所需要的时间期限。申请人必须提供证明他们对于特定目的或事件的必要性的资质和证据，也需要满足健康和品格要求。受认可的“特定目的或事件”包括但不限于：

- 对高级或专业商务人士短期借调的工作邀请，且该雇主必须是重要的新西兰公司，或海外公司的新西兰子公司；
- 通过公司内部调任至新西兰担任主管、高管或专业人士职位的商业人士；
- “积极投资者+”类移民或父母退休移民类别的主要申请人（若他们已获得原则批准）目前正在安排向新西兰转移资金和/或开展投资事宜。

有关此类签证的更多详细信息，[可点击此处查看](#)。

## 企业搬迁雇员

企业搬迁时，重要雇员（在不符合申请其他居住签证条件的情况下）可以申请该类签证在新西兰生活和工作。该类签证申请对搬迁企业和涉及的相关员工都有若干要求，新西兰移民局必须认可申请人是该企业的重要员工，并且新西兰企业贸易局也认可该企业的搬迁。在企业搬迁后的24个月内，申请人必须只能在该搬迁企业工作。

有关此类签证的更多详细信息，[可点击此处查看](#)。

## 工作转居留签证

工作转居留签证允许符合条件的申请人无限期留在新西兰。持有该签证满两年后，申请人可申请永久居民签证。申请此签证需满足以下条件：申请人须获得认证雇主提供的工作或工作邀约；在新西兰从事“绿色名单”第二层级紧缺职业，且累计工作满24个月；同时，需符合健康、品行良好以及英语语言能力方面的要求。该工作或工作邀约应为永久性职位，或定期（至少12个月）的雇佣合同。申请人申请时年龄不得超过55周岁。

“绿色名单”是新西兰发布的紧缺职业清单。2025年8月，新西兰政府将在该清单中新增10个技工职业。您可[点击此处查询“绿色名单”具体内容](#)。

有关此签证的更多信息，[可点击此处查看](#)。

## 直接居留签证

直接居留签证允许符合条件的申请人无限期留在新西兰。持有该签证满两年后，申请人可申请永久居民签证。申请此签证需满足以下条件：申请人须获得认证雇主提供的“绿色名单”第一层级紧缺职位的工作或工作邀约；同时，需符合健康、品行良好以及英语语言能力方面的要求。该工作或工作邀约应为永久性职位，或定期（至少12个月）的雇佣合同，也可为至少持续六个月的一份或多份连续合同。申请人申请时年龄不得超过55周岁。

有关此签证的更多信息，[可点击此处获取](#)。

## 公民身份

根据《1977年公民身份法案》的规定，申请者需要满足以下条件才能申请公民身份（可能另有其他附加要求）：

- 根据《2009年移民法案》的要求获得新西兰的永久居留权（例如，拥有无条件限制的居民签证）；
- 提交申请前最近的5年内持有新西兰居住权，并在境内居住至少1350天；且
- 在5年中的每年在新西兰境内居住至少240天；
- 具备良好品格；
- 具备足够的英语语言知识，且对新西兰公民应尽的责任及新西兰公民的特权有充分的了解；以及
- 在获得居住权的情况下，有意在新西兰无限期居住。

## 移民建议

根据《2007年移民顾问资格法案》的要求，只有持牌移民顾问和拥有豁免权不用持牌的人（包括持有效执照的新西兰律师）能在新西兰能给予移民建议。新西兰移民局不会接受不具备持牌资质的顾问提交的申请（除非其具有豁免权）。

## 《工人保护（移民和其他雇员）法》带来的移民变化

2023年《工人保护（移民和其他雇员）法》于2024年1月6日生效。该法对《雇佣关系法》、《移民法》和《公司法》进行了修改，以打击剥削移民的行为。对《移民法》的修改包括：

- 要求雇主在移民官提出要求后10个工作日内提供与就业相关的文件；
- 引入下述三项新的（雇主）违法行为：
  - 同意在《移民法》条款下无权在该雇主处工作的人从事该工作；
  - 以不符合某人签证中与工作相关的条件的方式雇用该人；
  - 未能遵守在10个工作日内提供文件的要求。
- 授权商业、创新和就业部行政长官公布违反《移民法》的雇主姓名。

• 上述违法行为不会改变雇主的原有义务。然而，《工人保护（移民及其他雇员）法》对就业法做出了一项重要修改，即雇主未在规定时间内提供所需记录即构成违法行为。如构成违法，劳动监察员可以：

- 发出违规通知，并就每项违规行为收取1,000新西兰元的费用，3个月内最多收取20,000新西兰元的违规费用；或
- 就每项违规行为向就业关系管理局申请处罚，个人最高处罚金额为10,000新西兰元，公司或法人团体最高处罚金额为20,000新西兰元。

该法案还允许被判犯有剥削移民或贩运人口罪的雇主被取消管理或领导公司的资格。

# Establishing a business 创立业务

## 可供选择的企业形式

按照新西兰的英联邦法律传统，存在于英国、加拿大和澳大利亚的企业形式也同样适用于新西兰，包括有限责任公司、合伙企业、有限责任合伙企业等。

法律、税务和商务方面的考虑会影响投资者对企业形式的选择。企业形式的选择一般由多种因素决定，包括：投资者想承担的有限责任有多少、企业的规模和性质、需要从新西兰公众筹集多少资金、税务考虑等。不管采取何种企业形式，某些特定业务类型（例如保险公司、房产中介等）需要遵照具体行政许可以及相关法规进行注册。

我们发现海外投资者通常倾向于注册有限责任公司。然而，自2008年新西兰制定了《有限责任合伙法》以来，有限责任合伙这种企业形式变得越来越普遍（我们会在本章节进一步讨论这种企业结构）。尤其对于投资基金以及合资公司来说，有限责任合伙结构更受青睐。

海外公司可以在新西兰以下列形式经营：

- 成立一家新西兰子公司
- 以“海外公司”的名义注册（如：海外公司的新西兰分公司）；以及
- 收购一家现有的新西兰公司。

如果海外人士或者海外公司有特殊要求，例如提供财务服务或者建立非盈利组织，选择其他的企业形式可能更加合适。

百德·芬德利可以为您提供实用的法律及税务建议，帮助您选择最合适的企业形式。

### 成立一家子公司

在新西兰注册一家子公司相对比较容易。注册流程包括：提供一个想要保留的公司名称（必须经由公司注册局(The Registrar of Companies)审批），并注册有关该公司的行政资料。新西兰子公司必须在新西兰拥有注册办公室、有一位居住在新西兰或指定执行国的董事（目前只有澳大利亚一个指定执行国家），且该董事需同时担任已经在新西兰或该执行国注册的其他公司董事一职。

经过注册的新 Zealand 子公司是独立于其海外母公司的法律实体。在新西兰成立的公司的股东将自动承担有限责任（除非客户选择特意将子公司注册为一家无限责任公司）。

如果一家（符合相关法律定义的）大型公司至少25%的股东表决权的持有人为：海外母公司在新西兰成立的子公司、于新西兰境外成立的公司、或不在新西兰常驻的人士，则该公司可能需要向公司注册局提交年度财务报告。该公司的财务报告仅需要对该公司本身和其子公司的经营状况进行说明（如果该公司的母公司未提交经过审计的集团财务报告）。

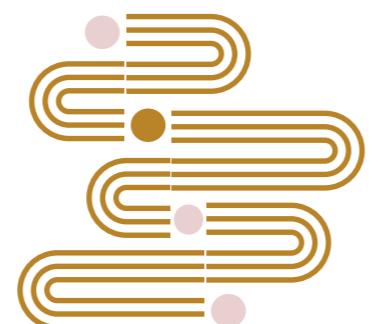
### 海外公司的分公司

在新西兰经营的海外公司必须根据1993年制定的《公司法》(Companies Act 1993)进行注册。该海外公司必须在其于新西兰开展业务后的10个工作日内完成注册。注册步骤包括获得公司注册局关于使用海外公司名称的许可，并必须提交相关行政资料。没有按要求注册的公司将承担法律责任，公司董事则将受到每人最高1万新西兰元的罚款。与子公司不同，分公司不是独立于海外母公司的法律实体。新西兰法律没有规定新西兰分公司董事必须是海外母公司的董事会成员。

每年都有部分海外公司（多数为海外大型公司）需要准备年度报表，当中必须包括财务报表，并需要向该公司的股东公布这些年度报表。

### 收购

除商务及税收问题之外，在收购新西兰公司时，作为收购方的海外公司必须考虑《海外投资法案》、《收购守则 (The Takeovers Code)》、《商业法案 (Commerce Act 1986)》等相关法律。如果您想了解更多相关讯息，欢迎与我们联系。



## 合伙企业

新西兰法律在《2019年合伙企业法》( Partnerships Law Act 2019 ) 中承认了合伙企业形式。该法案对合伙企业的定义为：以若干个自然人共同出资经营的同一盈利性企业组织。

辨别一家企业是否属于合伙企业并不在于该企业设立文书中的定义，而是取决于该企业的具体运作方式。合伙企业的主要特征是：合伙人将为合伙企业的债务责任及经营亏损承担个人责任。合伙企业应通过订立合伙协议成立，并以书面形式对合伙人的权利与义务，以及合伙企业经营过程中的管理条约等内容做出约定。

## 有限责任合伙企业

新西兰政府在2008年的《合伙企业法》中新增了有限责任合伙这种企业形式。该法案的目的在于建立一个现代化商业制度，以及提供灵活且受国际认可的企业形式。这种企业形式与受其它国家司法制度认可的有限责任合伙形式类似。新西兰对有限责任合伙形式的认可有助于推动风险投资行业在新西兰的发展。

有限责任合伙最显著特点是它的混合特质。作为独立法律实体，它可以为有限责任合伙人提供有限责任保护，同时，采用的征税方式则与传统的合伙企业相同。

有限责任合伙必须依法注册、拥有合伙协议、至少一名普通合伙人及一名有限责任合伙人。该合伙协议上可包含的条款具有相当大的弹性，它与公司股东协议类似（但和公司章程不同），其内容不必对公众公开。此外，虽然所有合伙人都必须注册个人信息，但只有普通合伙人的信息会对公众公开，这为投资人信息的私密性提供了保障。

有限责任合伙企业已经成为时下颇受海内外投资者欢迎的企业形式，尤其对于投资基金和某些形式的合资企业来说更是如此。这种制度吸引投资者的地方不仅包括其潜在的税务优势，还有其较少的信息披露要求，以及其比传统公司更低廉的行政费用。

## 合资企业

合资企业是指在两方或多方协议下，向同一业务贡献资源的一种商业结构。合资企业的经营模式包括：

- 有限责任公司，其中每一个投资方都是股东；
- 合伙企业；
- 有限责任合伙企业；以及
- 非法人型合资企业。

合资公司的商业结构和运营模式应遵守以下规范：

- 如果是普通公司，应将该内容包含在公司章程和/或股东协议中；
- 如果是合伙企业或者有限责任合伙企业，应将该内容包含在合伙协议中；
- 如果是非法人型合资企业，应将该内容包含在合资协议中。

## 其它商业实体形式

您如果想要建立非营利性实体（如：慈善基金、法人协会等），或您的员工想要共同合作并且/或者与该实体一起运营业务（如：合资公司、行业协会、储蓄互助会等），那么您可以考虑采用其他适用的企业形式。

如果您想要建立金融服务业务、建房合作社或管理基金，您也同样可以考虑采用其他适用的企业形式。

## 海外投资管制

2005年海外投资法案详细列出了针对海外人士及其关联方在新西兰进行重大投资时必须取得的许可申请流程。您可以在本指南的第5-6页上找到更多有关新西兰海外投资管理法规的讯息。



## 在新西兰筹集资金

新西兰针对国内外资金筹集或供给的管理制度限制相对较少，对本地或外资借贷也没有具体审批要求、监管限制或任何具体控制（除了个别针对证券的规定 - 具体请参见第11页）。

新西兰的主要资金来源包括：

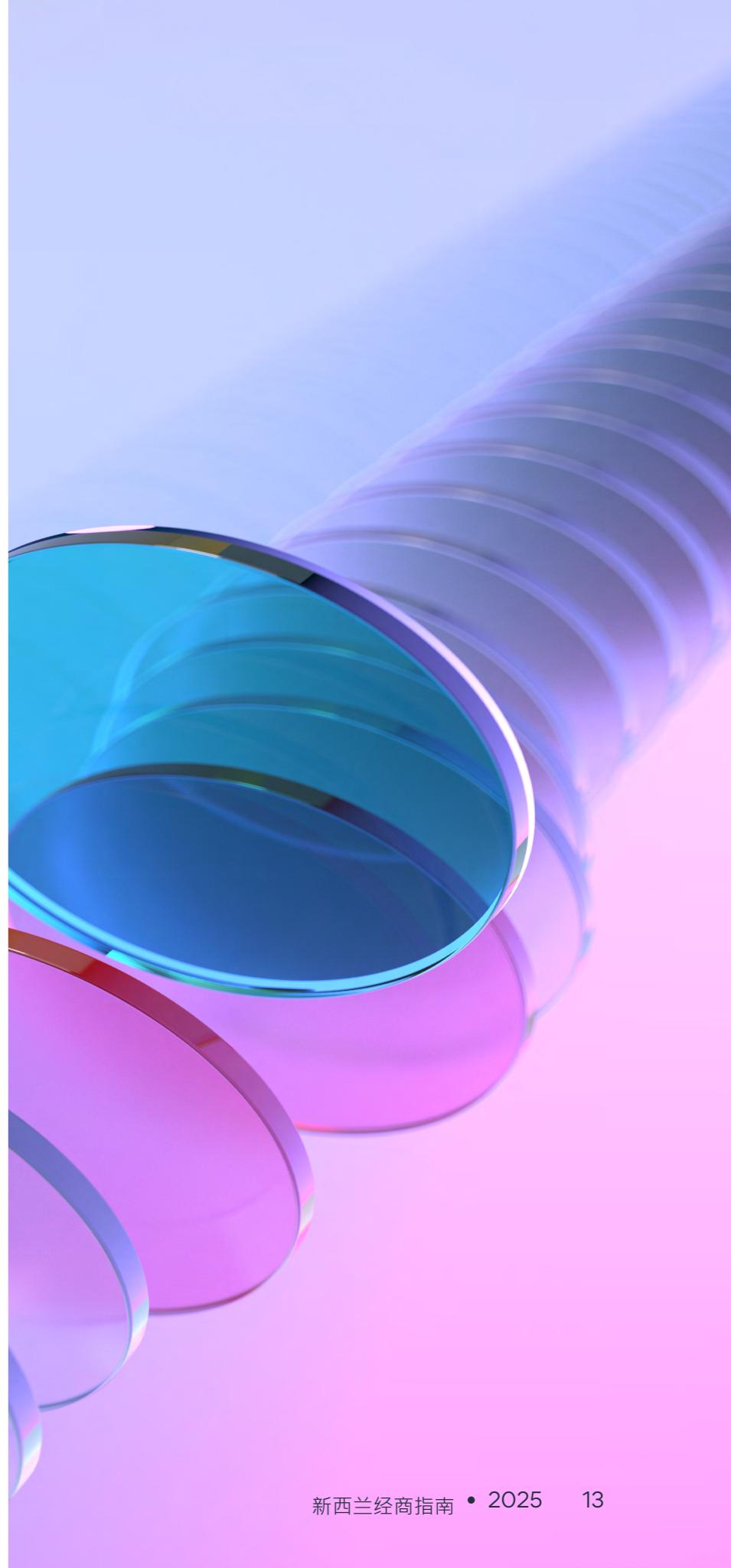
- 银行
- 非银行存款机构
- 金融公司，包括非银行存款机构
- 二级市场
- 债券资本市场

在新西兰进行实体融资时，如果借款方有足够资本和较高的信用评级，通常可以获得无担保借款。但是贷款人通常会要求借款方用财产进行抵押。抵押形式一般为以土地或其他非土地财产进行抵押，以及/或者按照（《1999年个人财产法案》的要求）以全部现有财产或期后财产进行抵押。

新西兰的贷款文件符合国际标准。如果借款人是一家公司，根据《1993年公司法》（下称公司法）要求，由该公司签订融资协定前必须获得其董事和/或股东授权。

借款人通常需要一名公司董事提供证明书，证明公司的财务状况（如偿付能力）及一些其他信息。有时也需要联同律师建议，表明该公司符合所有相关法律规范，且已获得全部所需的公司授权。

新西兰有自己的债券市场（NZX上同时列有部分债务证券），但相对而言，该债券市场的规模不大，一般只有较为大型的公司才能利用债券市场来筹集资金。



# Property and land law 物权法与土地法

本章节将向您介绍您在购买新西兰房产时需要考虑的有关新西兰物权法的实用知识。

## 土地业权制度

新西兰在托伦斯系统下实行土地登记与过户制度。该制度的核心为土地业权的公开登记和注册，被广泛运用于包括澳大利亚、英国、新加坡在内的众多国家。该制度能够确保土地购买者可以从公共登记册上获得正确的土地所有权信息。新西兰国家元首对公共登记册上土地信息的正确性和完整性做出了担保。

在新西兰，大部分私有土地都按照《2017年土地转让法案》的要求，记录于托伦斯系统下。该法案也设立了土地公共注册局，具体被划分为12个土地注册区。所有与土地相关的交易，包括土地过户、抵押登记、地役权、中止诉讼手续的申请和其它与土地有关的法律权益，都将以产权证书的方式记录下来，并保存于相关注册区的线上登记系统中。产权证书也会记录关于土地面积的信息。您可以通过中介获取任意土地的产权证书的检索副本（中介将会收取一些费用）。中介会通过土地在线服务（LandOnline service）从新西兰土地局（LINZ, Land Information New Zealand）获得该土地的产权信息。通过设立公开的线上土地登记系统，公众可以直接查找到所有可能影响到他们想要购买的土地权益的相关信息。但需要注意的是，若该土地属于“毛

利土地”，需要另外在毛利土地法庭的注册处进行相关土地的信息搜索，才能确保相关信息的完整性（因为土地局的记录并不完整）。LINZ现正在对其线上服务网站（LandOnline）进行全面升级，以确保未来该方面的信息能够被录入到同一系统中。

当土地购买者请求在公共登记册上进行检索后，他们将会得到相关产权证书的检索副本。因为有新西兰国家元首做出的担保，所有可能对土地产生影响的利害关系都已经显示在产权证书上，所以买家将不需要进一步核实产权人身份。因而，在新西兰购买土地的过程相对简单、可靠，且成本效益高。

## 《怀唐伊条约》与毛利人土地所有权

1840年，新西兰最早的居民毛利人与英王室签订了《怀唐伊条约》。最初，该条约旨在确保英国移民得以在新西兰实现和平殖民。该条约保证了毛利人对其土地和资源享有持续的主权。然而，由于英王室后续进行了一系列土地征收，并逐渐削弱了毛利人的土地所有权，新西兰开始引用《怀唐伊条约》来保护毛利人的利益免受进一步侵害，并尝试将之前被英王室征收的土地和资源归还给毛利人。

鉴于公众要求政府正式采纳《怀唐伊条约》并履行条约内容的种种压力，新西兰政府于1975年正式颁布了《怀唐伊条约法案》，并通过该法案设立了一个特别行政机构——怀唐伊仲裁庭，负责调查和审理与毛利人因丧失土地和资源而提出的索赔。

目前，在新西兰各地，已经有多个毛利部落（iwi）根据《怀唐伊条约法案》提出了索赔。然而，除了某些曾经由英王室持有的特定类型的土地，这些索赔不适用于私有土地。只有王室土地（包括某些之前由特定的王室公共机构持有的土地）、资源和资产受到该法案的约束，可能需要归还给毛利人。因此，海外投资者在购买曾经由王室或王室贸易机构持有的土地或资产时，应注意是否存在毛利土地索赔问题。

按照《怀唐伊条约》的规定，所有可能涉及毛利土地所有权争议的土地通常会在产权证书上加以文字标注。

## 在新西兰购买土地

在新西兰，所有用于土地买卖、购置的协议，连同其他形式的土地转让协议，都必须采用书面形式，并且由交易各方或其合法代表签署。一般情况下，卖家的房产中介或律师将会准备土地买卖及购置协议。

买家会通常向卖家的中介支付一笔保证金，当协议变为无条件时，该保证金才可以由中介发放给卖家。

买卖协议可能受到某些条件限制，也有可能是无条件的。协议下的条件可能对任何一方有利。除非协议另作说明，条件的受益方必须尽合理努力履行该条件。如果在规定时间内无法履行，任何一方都能以书面方式通知另一方，取消该买卖协议。协议一旦取消，买家通常有权拿回保证金或其他已经支付的款项。

签订协议前，谨慎的买家会对其所要购买的土地展开全面的调查（在合适的情况下，买家可以选择雇用专业顾问）。更常见的方式是在合同中加入同意进行土地信息调查的条件。此类条件通常会涉及产权记录调查、建筑检查、资源管理问题、相关部门持有的土地信息备忘录（其中包含地方当局所掌握的关于该土地的所有信息）、资金安排以及（商业或工业建筑租赁协议相关的）租赁协议调查等。

## 海外投资管控

《2005年海外投资法案》（及其后续修正案）针对在新西兰投资敏感土地的海外人士及其关联人士制定了一套许可批准程序。如需详细了解新西兰的海外投资管控制度，请参阅第5页。





## 商业或工业建筑租赁协议

由于新西兰的租赁协议没有统一的标准形式，所有租赁协议都将由房东、租客共同协商后签订。商业租赁协议则有几种常见的形式，例如：新西兰房地产协会 (PCNZ · Property Council of New Zealand) 针对拥有众多租户的大型商业建筑的标准办公室租赁协议、新西兰房地产协会针对零售开发的标准零售租赁协议，以及相对简单（且更为常见）的律师协会（其前身为 ADLS）标准租赁契约。

若房东和/或租户需在租赁起始日前履行某些义务（例如开展工程作业、满足特定条件、获取市政部门同意等），通常情况下，双方会先签订租赁意向协议（并附租赁契约格式文本），待租赁起始日到来时，再正式签订租赁契约。

大部分租赁协议规定，除租金以外，租客还需支付各项开支（有时被称为“营业费用”或“物业费用”）。“总租金”中通常包含了这些开支（在部分城市，特别是惠灵顿，这种租金计算方式特别常见）。通常，租客需要支付的开支包括地方政府财产税(local authority rates)、保险费、内部维护费用等。某些租赁协议，尤其是多租户住宅或大型购物中心的租赁协议，则要求租客分摊部分所有权、运营、物业管理费用。

多数商业租赁协议的期限会多于一年，并通常包含续租权。大多数租赁协议也包含租金调整条款，允许房东在固定期间后调整租金。这些租赁协议通常包含“棘轮条款”(ratchet clause)，允许调整租金时价格只能上涨而不能下调（有些条款完全不允许下调，或不允许下调至低于起始租约的租金水平）。部分商业租赁（特别是后来版本的奥克兰地区法律协会标准租赁契约）包含适用于紧急情况下（如地震，或2020-2021年政府就新冠肺炎疫情做出的出行限制等）无法使用商业地产或商业地产遭受损坏或毁坏时的减租条款。

租赁协议可以允许租客以转租或分租的形式转让租赁权益。通常，想要转让租赁权益的原租客必须先获得房东同意，房东一般不会无故拒绝。租客向另一方转让租赁协议权益时，原租客、担保人（如有）、新租客都将承担租赁协议下的责任，直至其后续续约或变更，或者如无剩余续约机会，则直至期满。

## 建筑规范和防震问题

新西兰的所有建筑均由2004年通过的《建筑法案》加以规范管理。新西兰所有的建筑和建筑工程都必须遵守《建筑法案》下的建筑规范。《建筑法案》赋予了二级政府（如：地方议会、市议会）特定的权力，可以批准或拒绝建筑许可申请。他们也可以对申请附加任何必要条件，以确保该建筑的安全、卫生符合相关规定，确认该建筑的搭建方式符合相关的可持续发展政策，且该建筑拥有符合标准的消防通道。

近年来，伴随着在坎特伯雷地区（2010年和2011年）、马尔堡和惠灵顿（2013年和2016年）发生的一系列大地震，新西兰建筑物的防震问题变得尤为突出。在未来几十年内，建筑物将需要达到政策规定的最低防震标准（如果目前尚未达到）。该强制性升级的期限将取决于建筑物所在的位置，以及该位置发生地震的可能性。除了建筑规范外，高地震风险地区的房东和租户也将防震问题列为重要的考虑因素。如果租赁建筑受到破坏，或者（在该租赁建筑未受到破坏的情况下）由于政府/地方机关实施封锁，导致租户无法进入租赁建筑的情况下，租赁双方则可能就租约的适用性进行协商。对于建筑物的所有者而言，还存在保险方面的考量，这取决于其防震情况。同时，根据2015年《健康与安全工作法》，房东和租户分别有义务管理并减轻对租户和员工的伤害。某些租户，尤其是蓝筹租户和/或核心租户，也提出了建筑物应当达到最低防震标准的要求。我们注

意到，未来很可能还会出现建筑物防震标准方面的法规变化，但政府尚未公布具体的时间表。新西兰商务、创新和就业部在2020年11月发布了地震风险工作组出具的有关法规变化的初步报告，同时表示他们将与建筑行业和一般公众针对建筑物性能提出的要求进行进一步商议。



# Foreign investment controls 海外投资管制

根据《2005年海外投资法案》(OIA)的相关规定，海外人士及其关联方在新西兰投资“重要商业资产”或“敏感土地”(包括林权)之前必须获得许可。在不需要许可的情况下，新西兰将执行国家安全和公共秩序调用制度。该制度要求对部分投资进行强制通报，并允许对其他投资进行自愿通报。

OIA法案规定了海外投资需要满足的条件，并赋予监管机构——海外投资办公室(Overseas Investment Office)对于这些条件的遵守情况的监督权。

OIA法案，联合《1996年渔业法案》的规定，还对某些渔业配额投资设立了监管条件。如果您有渔业配额相关的问题，欢迎向我们进行咨询。

政府宣布推出一系列改革举措，旨在使新西兰企业能够更便捷、高效地获取海外投资。2025年6月18日，《海外投资(国家利益测试及其他事项)修正法案》(Overseas Investment (National Interest Test and Other Matters) Amendment Bill)正式提交议会审议，预计将于2025年年底前通过。该法案旨在精简审批流程中的部分环节，加快决策进程(除涉及国家利益关切的申请外，多数申请将在15个工作日内作出决定)，并更加突出外国投资对新西兰的积极效益。

此次改革将对《海外投资法案》的部分条款作出调整，具体内容概述如下。若您有特定交易事项需要咨询，请随时与我们联系。

## 需要获得许可的投资

在涉及到重大商业投资事项时，海外人士或其关联方必须获得监管部门的许可。如果该海外人士或其关联方的投资事项符合下述情况的，通常需要获得许可：

对个体(例如，法人团体)进行25%以上所有权或控股权的收购，且该股权的售价、所提供的对价的价值，或该个体(及其控股25%以上的子公司)的资产价值超过1亿新西兰元；

对已经持有25%以上的所有权或控股权的个体(例如，法人团体)进行增持，且该增持达到或超过适用的限额(50%、75%、100%)，而该股权的售价、所提供的对价的价值，或该个体(及其控股25%以上的子公司)的资产价值超过1亿新西兰元；

在新西兰创业，且该业务在任何一年中在新西兰的经营时间超过90天，且创业的总支出将超过1亿新西兰元；

收购用于在新西兰开展业务的资产(无论是通过一笔交易或是一系列相关交易)，且该资产(包括商誉和知识产权)的总价值超过1亿新西兰元。

不同的资金额度限制将适用于来自与新西兰签订了指定贸易或经济合作协定的国家(如澳大利亚和新加坡)的某些投资者。



## 敏感土地

目前，符合下列条件的土地均被视为敏感土地：

任何面积的住宅用地，包括在相关地区估价名册（District Valuation Roll）中被归类为普通住宅（R）或乡村住宅（L）的土地；

超过5公顷的非城镇土地。非城镇土地包括：

- 农业用地，指用于农业、园艺业、畜牧业，或养殖蜜蜂、家禽家畜的土地；以及
- 任何其他不在城镇地区并且不属于商业、工业或住宅用地的土地；

新西兰北岛和南岛周围某些小岛上的土地；

海洋和沿海地区；

大于0.4公顷且属于：

- 湖床的一部分；
- 历史性土地；
- 留作保护性用途的土地；
- 受遗产决议制约的土地；
- 用作自然保护区、公园、休闲用途或开放空间的土地；以及
- 划分给毛利人的保留土地。

## “海外人士”的定义

“海外人士”是指：

- 既不是新西兰公民也不是新西兰常住居民的个人；
- 在新西兰境外成立的法人团体，或由“海外人士”控股达25%及以上的新西兰法人团体（上市发行人除外）；
- 符合所有权或控股权测试（两项或其中一项）的新西兰上市的法人团体；
- 部分合伙企业、非法人型合资企业或其他非法人型团体（不包括信托、单位信托、管理投资计划或有限合伙企业），并且其25%及以上都由海外人士管理、控股或支配；或者其25%或以上的相关受益人为海外人士；
- 满足适用的所有权或控股权测试的部分信托、单位信托、管理投资计划和有限合伙企业。

判断一个人是否为“常住居民”的条件较为复杂，取决于他/她的投资类型。就住宅用地投资而言，该类型的投资对“新西兰常住居民”的定义与其他类型的海外投资不同。但无论何种投资都有着具体规定的要求，不仅限于拥有新西兰永久居留权这一个条件。

一些来自澳大利亚和新加坡的海外人士能够享受与住宅用地及夫妻共同财产相关的豁免权，以及仅适用于部分澳大利亚籍人士的（受管制的）共同收益权相关的豁免权。在这些情况下，享有豁免权的海外投资者将不需要获得投资许可。

## 关联人士

海外投资法案的管理对象包括了“海外人士”的“关联人士”。宽泛来说，“关联人士”包括了任何海外人士的代表人，或者为海外人士行事的个人。例如任何受“海外人士”指定，代表其在新西兰境内开展业务的个人；任何受到“海外人士”的指示行事的个人；或与“海外人士”共事的个人，都将被视为关联人士。





## 许可申请过程

每一位进行投资的海外人士（或其关联人士）均须向海外投资办公室（OIO）提交许可申请。在获取新西兰敏感资产的法定权益或衡平法权益之前，必须取得相关许可。

不过，海外人士可签订协议购买新西兰敏感资产，且此行为不构成对《海外投资法案》的违反，但该协议的前提条件是获得许可（并且须在交易完成前获得许可）。

海外投资办公室负责许可流程的相关工作。除非涉及国家利益测试的情形，大多数许可决定由海外投资办公室作出；若适用国家利益测试，则由财政部长判定某项投资是否违背国家利益。除此之外，许可决定权将继续委托海外投资办公室行使。

## 决策时限

所有申请都有法定时限的规定。如果相关决策部门未能在规定时限内对申请做出决定，该部门并不会赋予申请者任何法律权利或补偿。申请时限根据申请类型而异；根据交易类型的不同，决策时限可能在10到100个工作日之间不等。当一个申请涉及到两个或更多途径/测试时，则需要较长的决策时限。决策时长包括了申请人（在OIO规定的合理时间内）对要求提供的信息做出回应的时间，以及部长们审议申请的时间（如适用），但不包括某些“暂停”、“延期”和“例外”的情况。

“工作日”不包括星期六、星期日、公共假日以及从12月25日开始到1月15日结束的任何一天。您可以在OIO的网站上查询到有关OIO的决策时限的更多信息。

根据2024年6月部长的指示要求，海外投资办公室现需在相关时限一半的时间内完成对80%的许可申请的评估工作。这一调整与政府加大吸引外资力度的目标相契合。

## 申请费用

根据《海外投资法案》，投资者需要向OIO支付许可申请费用。具体费用将取决于申请获得许可的海外投资项目。例如，对于重要商业资产的海外投资，申请费用为38,800新西兰元；而对于敏感土地的海外投资，申请费用为68,200至146,200新西兰元不等。如果海外投资涉及到国家利益交易，OIO将额外收取83,700新西兰元的费用。法律费用另行计算。您可以在OIO的网站上查询到有关OIO申请费用的更多信息。

# BUDDLE FINDLAY

## AUCKLAND 奥克兰

HSBC Tower, 188 Quay Street, PO Box 1433  
Auckland 1140, New Zealand  
DX • CP24024 P • 64 9 358 2555

## WELLINGTON 惠灵顿

Aon Centre, 1 Willis Street, PO Box 2694  
Wellington 6140, New Zealand  
DX • SP20201 P • 64 4 499 4242

## CHRISTCHURCH 基督城

The Regent, 33 Cathedral Square, PO Box 322  
Christchurch 8011, New Zealand  
DX • WX11135 P • 64 3 379 1747

[buddlefindlay.com](http://buddlefindlay.com)

