

希腊房地产所有者之居留许可证 的简短指南



希腊政府面向拥有价值超过 €250,000 之房地产的第三国公民，推行一项可使其获得居留许可证的政策，此类居留许可证可每五 (5) 年续签，此举表明希腊政府对希望在希腊购买房地产的人士秉持了更友善的立场。

本指南介绍了获得此类居留许可证所必需的先决条件、程序和支持性材料。同时，对于此类面向房地产所有者之新型居留许可证的相关重要问题，本指南还进行了相应解答。如果您想要获得更多信息或说明，请联系内政部人口与社会团结秘书处 (General Secretariat of Population and Social Cohesion at the Ministry of Interior) (电话: + 30 213 136 1029 – 30 – 31, 传真: +30 213 136 1388, 电子邮箱: ggmet@ypes.gr) 。

第一部分：

希腊房地产所有者之居留许可证的一般信息



希腊居留许可证。

居留许可证是由希腊当局依据欧盟规定（第 1030/02 号规定，如适用）而签发的证明文件，持有居留许可证的第三国公民被授权合法居住在希腊境内。居留许可证分为不同类别，而每种类别之下亦存在不同类型。就业权取决于签发的许可证类型。居留许可证的授予和续签申请需直接递交至市政当局或申请人居住地的分权当局之外国人与移民 (the Aliens and Immigration of the Decentralised Authority) 相关官方机构，此外，某些特定类型的居留许可证申请则需递交至内政部移民政策局 (the Department for Migration Policy at the Ministry of the Interior)。

房地产所有者之居留许可证及其适用对象。

房地产所有者之居留许可证是一种新型居留许可证，适用于持任何类型签证（D 类或 C 类）合法入境希腊或已是希腊合法居民的第三国公民，即使他们持有的居留许可证不允许变更居住范围。

作为享有五年期之入境权及永久居住许可证（应每五 (5) 年续签）的受益人，需符合下述条件：

- a) 拥有希腊房地产的第三国公民，无论是个人购置还是通过其拥有全部公司股份的法人实体购置，前提是房地产价值不低于 €250,000；
- b) 依据第 4002/2011 号法律第 8 条第 2 段规定（政府公报 180 A' ），已签订为期不短于 10 年之分时享用协议（租约）的第三国公民，租住地为酒店住宿或综合性旅游胜地内带家私旅游住所，前提是租约费用不低于 €250,000；
- c) 持有居留许可证合法居住于希腊或希望入境并居住于希腊的第三国公民，且此等人士在第 4146/2013 号法律颁布之前已购置希腊房地产并拥有其完全的所有权和占有权，前提是该房地产的购置价格不低于 €250,000，或其现时客观价值不低于 €250,000；
- d) 完全合法拥有价值不低于 €250,000 之希腊房地产的第三国公民，且该房地产是通过捐赠或父母特许权而获得。对于此种情况，仅可由捐赠或父母特许权的收受者行使居留许可证的权利；
- e) 已购置地皮或耕地并在其上着手修建建筑的第三国公民，前提是土地购置价值加上同建筑公司签订之合同价值的累计价值不低于 €250,000；

f) 根据第 1652/1986 号法律规定，已签订为期十年之分时享用协议（租约）的第三国公民。依据第 1652/1986 号法律第 1 条规定，分时租约意味着，分时享用期间出租人有义务向承租人逐年授予旅游住所的使用权并在合同规定的期限内向其提供相关服务，同时承租人必须按约定支付租金；

g) 上述第三国公民的家庭成员¹。

希腊房地产所有者之居留许可证的先决条件。

为取得永久居留许可证（应每五(5)年续签），必须满足下述条件：

a) 房地产必须由其所有者拥有及占有。

b) 若为共有权，且房地产价值是 €250,000，仅当所有者为具有不可分割之房地产所有权的夫妻时，才可授予居留许可证。对于共有权的其他一切情况，仅当共有者中每一人的投资金额不低于 €250,000 时才可授予居留许可证。

c) 如果所有者通过法人实体购置房地产，申请人必须拥有该法人实体的全部股份。

d) 如果第三国公民拥有（直接购得或通过法人实体）多套房地产且总价值不低于 €250,000，也可授予居留许可证。

e) 如果申请人希望持 D 类签证入境，那么购置房地产的意图应由可证明其财务能力的资料所支持（例如一流认证银行或其他公认的财务机构发出的证书），该资料证实银行账户或其他动产（例如债券或股份）的存在且可负担不低于 €250,000 的投资费用，并证明申请人购买房地产的意图（与律师事务所或房地产公司签订的合同）。

f) 如果第三国公民已签订为期不短于 10 年的租约，租住在酒店住宿或综合性旅游胜地内的带家私旅游住所，且前提是租约价值不低于 €250,000，那么合同必须要求一次性缴付等同于租住该房产 10 年的租金。

上述的所有情况中，房地产的价值将根据购买合同中指明的房地产或租约价值而决定。依据第 4251/2014 号法律规定，房地产价值为合同中明确阐明的金额，为达购买房地产之目的该合同已呈交主管当局。房地产的客观价值或评估价值与合同金额并无相关性，除非根据合同此价值与房地产出售金额相符。

¹ 依照法律规定，可入境希腊的第三国公民的家庭成员为：

a. 配偶

b. 配偶未满 21 岁的直系后代

c. 配偶直系上代亲属

获得房地产所有者之居留许可证的入境签证要求。

房地产所有者必须持有入境签证（即合法入境），才可取得居留许可证。居留许可证签发之后的有效期内，无需签证。依据第 4251/2014 号法律，持任何类型签证合法入境希腊或已是希腊合法居民的第三国公民均有权申请居留许可证，不论身份或持有的居留许可证类型。

房地产所有者之居留许可证的有效期。

此类居留许可证应在持有者有生之年恒久生效。但是，居留许可证的持有者必须每五 (5) 年续签。

房地产所有者之居留许可证的续签 – 有效期和先决条件。

此类居留许可证应每五 (5) 年续签。具体而言，居留许可证续签的有效期与首次申请时相同（即 5 年），可依申请人请求多次续签。欲续签居留许可证，必须满足下述条件：

- 申请人必须仍拥有该房地产的全部所有权。
- 相关租约/合同必须继续存在。

身处希腊境外不构成对居留许可证续签的阻碍。在居留许可证生效期间向另一名第三国公民转售相关房地产，这名新的所有者有权借此获得居留许可证，出售者的居留许可证同时撤销。

第二部分：

房地产所有者之居留许可证的签发程序和必需资料



房地产所有者之居留许可证的签发程序

第一步：签发希腊领土的入境签证

申请人必须向其户籍国的希腊领事馆递交入境签证申请。

第二步：准备居留许可证签发所需的资料

房地产所有者之居留许可证（房地产价值不低于 €250,000）的申请人必须提供下述文件：

- 申请文件的两份副本；
- 两张彩色近照；
- 提供有效护照或受希腊认可之旅游文件的经认证副本以及相关的有效入境签证（如需）；
- 依据第 4251/2014 号法律第 132 条的规定，通过 “e-paravolo” 平台支付的费用，即有效期最长 5 年的居留许可证需收取 €500。

根据具体个案，除上述文件之外，可能需要呈交下述资料：

1. 针对在希腊拥有和占有（全资或共有）房地产的第三国公民，申请居留许可证需提供：

- 购买合同，说明“房地产购销合同未受制于任何条件或免责事由，总价格为……，已通过划线银行支票或银行交易全额付清”；以及由主管地政局发出的合同转让证明。
- 保险代理公司的证书，证实保险金涵盖住院治疗 and 医疗护理的费用。可呈交下述文件以证明上述条件已满足：
 - 签署于希腊境外的保险合同，前提是此类合同明确写明承保范围包含申请人停留希腊的期间。
 - 签署于希腊境内的保险合同。

2. 针对在希腊经由法人实体（申请人拥有该法人实体的全部股份）拥有房地产的第三国公民，申请居留许可证需提供：

- 购买合同，说明“房地产购销合同未受制于任何条件或免责事由，总价格为……，已通过划线银行支票或以银行转账形式向受益人账户全额付清，该账户须在希腊境内银行开设，或在希腊银行监督下的信贷机构开设，买卖双方应在起草及签署买卖合同的公证人面前郑重声明具体细节”；以及由主管地政局发出的合同转让证明。
- 保险代理公司的证书，证实保险金涵盖住院治疗 and 医疗护理的费用。可呈交下述文件以证明上述条件已满足：
 - 签署于希腊境外的保险合同，前提是此类合同明确写明承保范围包含申请人停留希腊的期间。
 - 签署于希腊境内的保险合同。

3. 针对已签订为期不短于 10 年租约、且租住在酒店住宿或综合性旅游胜地内带家私旅游住所的第三国公民，申请居留许可证需提供：

- 酒店住宿或综合性旅游胜地内带家私旅游住所之租约的公证副本，该公证副本证明申请人已一次性缴付 €250,000，并提及 GNTO（希腊国家旅游组织）授予的相关营运执照

- 登记相关租约之地政局发出的权利转让证明
 - 保险代理公司的证书，证实保险金涵盖住院治疗和医疗护理的费用
4. 针对于第 4146/2013 号法律生效之前在希腊购置房地产的第三国公民，申请居留许可证需提供：
- 对于第 4146/2013 号法律生效之前购置的房地产，若其购买金额少于二十五万 (250,000) 欧元，但现时客观（评估）价值大于或等于该金额，那么呈交文件中必须包含公证人作出的证书，说明：“根据编号为……的房地产购买合同核实，房地产购买费用已全额付清，且该房地产不再具有任何条件、免责事由或期限，其现时客观（评估）价值等同于……。”
 - 在此情况下，也必须递交价值不低于 €250,000 的房地产购买合同，以及由登记相关合同之地政局发出的所有权转让证明
5. 针对已购置地皮或耕地并在其上修建建筑的第三国公民，申请居留许可证须呈交下述额外文件：
- i. 地皮或耕地购买合同
 - ii. 根据法律规定已呈交税务所的同建筑公司签订之住宅建造/修复合同
 - iii. 以申请人名义取得的建筑许可证
 - iv. 承建商发出的发票以及相应付款证明
6. 针对已签订为期不短于十年之分享用租约、且租住地为酒店住宿或综合性旅游胜地内带家私旅游住所的第三国公民，申请居留许可证须提交下述额外文件：
- i. 为期不短于十年之分享用合同，其中写明每年应支付的准确金额
 - ii. 主管地政局签发的权利转让证明
 - iii. 希腊国家旅游组织发出的证书，证实该组织已知晓分享用租约的确立
7. 针对第三国公民的家庭成员，申请居留许可证需提供：
- 保险代理公司的证书，证实保险金涵盖住院治疗和医疗护理的费用。可呈交下述文件以证明上述条件已满足：
 - 签署于希腊境外的保险合同，前提是此类合同明确写明承保范围包含申请人停留希腊

的期间。

- 签署于希腊境内的保险合同。

- 由外国当局发出的近期家庭状况证书，证明家庭关系

第三步：呈交文件

居留许可证申请必须递交至申请人房地产所在地的分权当局之外国人与移民局 (the Alien and Immigration Department at the Decentralised Authority) 一站式服务点。欲了解您个案的更多信息，请联系您房地产所在地的分权当局 (Decentralised Authority) 一站式服务点。

第四步：许可证最后签发前的程序

● 抵达时

计划拥有房地产或计划租住酒店住宿或综合性旅游胜地内带家私旅游住所（具备必需的支持性资料）且已合法入境希腊的第三国公民，在入境签证到期之前需完成申请居留许可证所要求的所有步骤。在此情况下，潜在申请者能够使用其入境签证在主管当局履行法律行为及办理事宜。

● 申请过程

居留许可证签发申请的递交，额外资料的呈交，居留许可证或拒签的接收，或相关文件中的任何额外资料，都可由第三国公民亲自处理或经由代理人处理。即便申请由代理人递交，申请递交日申请人也需要身处希腊境内。从未入境希腊的第三国公民不得通过代理人递交居留许可证申请。申请人获准入境希腊，并可通过由任何公共机关发出的申请人签名真实性证明或经公证的委托书，将代表权赋予其律师，之后便可离开希腊，在递交居留许可证申请和/或授予居留许可证期间均无需在场。

因此，申请人有可能经由代理人递交申请，前提是递交申请之人士应同时呈交第三国公民的护照原件或由律师证实的护照副本或真实副本。申请人亦可能以相同方式收取证明申请已提交的证书及居留许可证。此相关规定持续有效直至一份独立文件得以建立以替代统一型居留许可证。鉴于当局需获取申请人的生物计量数据，呈交独立文件时第三国公民必须在场。

上述各步骤中概括的资料应随附于申请之中一同呈交。

- 资料核对

接收申请的当局会发出一张证实申请已递交的确认收据，前提是所有必需资料已随申请一同呈交。确认收据有效期为一年，它是在居留许可证签发之前生效的证明文件。

- 申请处理时间表

从申请递交至相关当局到分权当局秘书长 (the Secretary General of the Decentralised Authority) 发出居留许可证相关决定的这段期间，房地产所有者不受其申请处理时间的影响。申请递交之后，申请人会收到一张确认其申请已递交的收据，此确认收据的有效期为一年。

处理申请所需时间取决于申请在何处递交，但可能会在所有必需资料递交至主管当局之后两个月内办妥。

- 申请处理期间的规定

已递交申请且收到上述确认收据的第三国公民，可在确认收据有效期内（一年）合法居住在希腊境内。确认收据的持有者有权享受其申请之居留许可证所赋有的福利。因此，他们可处理关于投资的任何法律事务，并可在所有相关当局办理事宜。

- 发出决定

依据分权行政秘书长 (the Secretary General of the Decentralised Administration) 发出的决定，一旦分权当局之外国人与移民 (Aliens and Immigration of the Decentralised Authority) 局已核实申请满足所有必需条件，他们将签发有效期为五年的居留许可证。

家庭成员之居留许可证的程序。

根据上述信息，第三国公民可由其家庭成员陪伴，他们将被授予适用的入境签证。家庭成员包括：

- a. 配偶。
- b. 配偶未满 21 岁的直系后代。
- c. 配偶直系上代亲属。

家庭成员可选择在申请人申请成功日之后入境希腊，他们可通过申请人获得居留权。

此等家庭成员被授予的居留许可证，具有与申请人之居留许可证相同的有效期，但同样不包含就业资格。

根据房地产所有者之居留许可证的条款与要求而允许入境希腊的申请人子女，年满 21 岁前会被授予适用于家庭重聚的居留许可证。年满 21 岁后且未满 24 岁前，可能续签为单独的居留许可证。年满 24 岁后，依据相关移民法律有可能进一步续签。

续签居留许可证所需的文件和证书。

续签居留许可证需要不同文件，包括：

针对所有情况：

- 一份填妥的申请
- 两张彩色近照
- 有效护照或受希腊认可之旅游文件的一份真实副本。
- 上一本居留许可证的经认证副本，仅当呈交的护照中未附上居留许可证时。
- 保险代理公司的证书，证实保险金涵盖住院治疗 and 医疗护理的费用。可呈交下述文件以证明上述条件已满足：
 - 签署于希腊境外的保险合同，前提是此类合同明确写明承保范围包含申请人停留希腊的期间。
 - 签署于希腊境内的保险合同。

此外，根据不同情况，续签居留许可证需要提供下述文件，前提是已购买价值不低于 €250,000 的房地产：

1. 针对在希腊拥有和占有（全资或共有）房地产的第三国公民，续签居留许可证需要：

- 申请人仍占有及拥有该房地产；或
- 相关租约仍生效

2. 针对在希腊经由法人实体（申请人拥有该法人实体的全部股份）拥有房地产的第三国公民，续签居留许可证需要：

- 申请人仍占有及拥有该房地产；或
- 相关租约仍生效

3. 针对已签订为期不短于 10 年的租约、且租住在酒店住宿或综合性旅游胜地内带家私旅游住所的第三国公民，续签居留许可证需要：

- 申请人仍占有及拥有该房地产；或
- 相关租约仍生效

4. 依据第 4251/2014 号法律第 20 条案例 B 第 4 段的规定，针对第三国公民的家庭成员，续签居留许可证需要：

- 保险代理公司的证书，证实保险金涵盖住院治疗 and 医疗护理的费用
- 担保人声明，证明家庭情况未有改变
- 在希腊出生之子女的出生证明副本

资料的语言要求 – 翻译当局

申请居留许可证所需文件必须用希腊语呈交，外国当局发出的文件除外，此等文件需经过认证。存在两种认证方式：

- a. 海牙公约缔约国的认证 (Apostille) 盖章
- b. 领事馆发出的证书

认证 (Apostille) 盖章：对于未被希腊警告的海牙公约缔约国，公共行政 (Public Administration) 机构承认相关外国官方机构在外国文件上的认证 (Apostille) 盖章。

领事馆发出的证书：对于未签订海牙公约的国家，需提供文件原产国的希腊领事馆发出的证书。

外国公共文件的翻译可由下述方式完成：

- a. 外交部的翻译服务，或
- b. 由希腊律师协会成员的律师完成，该律师需持有律师协会签名的证书

房地产所有者之居留许可证申请程序中产生的费用。

申请人只需支付有效期为 5 年的居留许可证签发费用 €500。

第三部分：

常见问题



必须雇用律师来准备资料吗？

法律未要求通过律师准备和处理文件。如果申请人不会讲希腊语及/或身处希腊境外，寻求法定代表人或代理人的帮助以利程序不失为更好选择。

谁被视为家庭成员？

依照法律规定，可入境希腊的第三国公民的家庭成员为：

- a. 配偶
- b. 配偶未满 21 岁的直系后代
- c. 配偶直系上代亲属

我的直系上代亲属（即我的父母或配偶的父母）或 18 岁以上的子女可陪伴我吗（在希腊拥有房地产的情况）？他们可被包含在家庭成员条款中吗？子女在父母居留许可证有效期内度过 18 岁的情况该怎么办？

直系上代亲属包含在上述条款中，但 21 岁以上的子女未包含其中。根据房地产所有者之居留许可证的条款与要求而允许入境希腊的申请人子女，年满 21 岁前会被授予适用于家庭重聚的居留许可证。年满 21 岁后且未满 24 岁前，可获得单独的 3 年期居留许可证。年满 24 岁后，依据相关移民法律其居留许可证可进一步续签。

未婚伴侣有权取得居留许可证吗？

不可以，未婚伴侣不被视为家庭成员。

持有房地产所有者之居留许可证，我可以到其他欧盟国家旅游吗？对此有什么条件吗？

是的。就申根国地区内个人的自由出入境而言，居留许可证或长期签证是有效的。持有申根国发出的有效期为一年之长期签证（例如，房地产所有者之居留许可证）的任何公民，根据适用于居留许可证持有者的相同条件，在 6 个月区间内可以赴其他申根国旅游并停留长达三个月时间，同时还被授予多次入境的权力。

居留许可证可被视为工作许可证吗？我的配偶、我的法定代表、我的子女或我本人可在希腊工作吗？

居留许可证绝不赋予任何类型的就业资格。依据第 4251/2014 号法律第 20 条第 6 段的规定，就业不包括股东或首席执行官利用其职务进行的经济活动。

已获得居留许可证（有效期与担保人的居留许可证相同）的家庭成员同样不准进入就业市场。

居留许可证可授予我申请公民身份的权利吗？

居留权不属于可直接获得希腊公民身份（通过入籍程序）的权利；居留权仅允许其持有者获得长期居住的地位，如长期居民的地位，而这只是入籍程序的一项资格条件。为获得长期居民的居留许可证，须累积符合第 4251/2014 号法律第 89 和 90 条中的条件。

€250,000 的金额包括增值税吗？如果所有权/出售文件包括配偶双方的名字，投资价值应如何计算？

€250,000 的金额指的是合同中显示的价格。如果房地产为配偶双方所共有，居留权会授予配偶双方。

我购置多套房地产，单个价值少于 €250,000 而总价值大于等于 €250,000，我可取得居留许可证吗？

无论您拥有一套还是多套房地产，您都有权获得居留权，前提是其总价值大于等于 €250,000。

我可购买商业房地产或商住两用房地产或土地吗？

法律规定 €250,000 必须是合同写明的价格。并未作出商业房地产和住宅房地产的区分。

有适用于房地产市场的任何限制吗？（例如地点、面积或其他因素）。

位于边界地区的房地产受到限制。

应该指出，边界地区是指：Dodecanese, Evros, Thesprotia, Kastoria, Kilkis, Lesvos, Xanthi, Preveza, Rodopi, Samos, Florina 和 Chios 辖区, Thera 和 Skyros 群岛，以及前 Drama 辖区的前 Nevrokipi 地区；Loannina 辖区内的 Pagoniou 和 Konitsas；Pella 辖区

内的 Almopia 和 Edessa；和 Serres 辖区内的 Sintiki。

受到上述限制影响的个人或法人实体在递交申请的同时，可请求取消针对上述边界地区的禁令，并在申请中清楚说明房地产的预期用途。在递交申请之后，是否取消禁令的决定会由国防大臣作出。

我的居留许可证签发之后，我可从户籍国直接前往申根国旅游吗？我需要先到希腊吗？

您可以直接前往想去的任何申根国。

关于享有教育和医疗服务的安排是什么？居留许可证持有者的子女可以上希腊公立学校吗？

居留许可证的持有者可享受类似于希腊人所受的公共教育。关于享用医疗服务，受制于现行法律规定的第三国公民及其家庭成员，必须购买可支付其医疗保健和医疗护理费用的保险。

可呈交下述文件以证明此条件已满足：

- i. 签署于希腊境外的保险合同，前提是此类合同明确写明承保范围包含申请人停留希腊的期间
- ii. 签署于希腊境内的保险合同

我可购买带有希腊牌照的汽车以满足我在希腊的交通需要吗？

可以，根据适用于第三国公民的交通部具体规定。

我可以将房地产作为抵押以获得贷款吗？

你可以将房地产作为抵押，和希腊人无异。

买主需要证明经济能力吗？

申请人的收入必须经资料证实，该资料证明其财务能力（例如公认的一流银行或官方财务机构或其他公认机构发出的证书）以及银行帐户或其他可转让证券（特别是股份或债券）的存在（签发 D 类签证需核实前述资料）。在任何情况下，签订合同前，房地产价款应经由银行划线支票或另一桩银行交易支付。

如果八位第三国公民联合购买一套价值 €2,000,000 的房地产，那么这八人都能获得居留许可证吗？

是的，前提是每个人的投资金额是 €250,000。

如果某人在居留许可证有效期内，在户籍国或希腊落下犯罪记录，会怎样？

这会导致居留许可证的撤销。

如果某人持有其他申根国的长期签证，需要取消该签证以便获得希腊签证吗？

持有其他国家签发的申根签证，申请人可入境希腊并解决关于购买房地产的事宜。

房地产转让/转售后居留许可证仍旧有效吗？

如果房地产（不动产）被转让，那么第三国公民将失去希腊居住权。如果房地产在居留许可证生效期间被转售给另一名第三国公民，这名新的所有者有权借此获得居留许可证，出售者的居留许可证同时撤销。

可以将房地产出租给第三方吗？

拥有希腊房地产的第三国公民将有权出租其房地产。

Enterprise Greece
INVEST & TRADE

合作



ENTERPRISE GREECE

109 Vasilisis Sophias Avenue, 115 21 Athens GREECE

Tel.: +30 210 3355700, Fax: +30 210 3242079

www.enterprisegreece.gov.gr