

# 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，施行一项可使其获得长期居留许可证的政策，此类居留许可证可每隔五年续签，此举表明希腊政府对希望在希腊购买房地产的人士采取了更友善的立场。

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。如果您想要获得本指南之外的更多信息或任何说明，请联系内政部人口与社会团结总秘书处 (General Secretariat of Population and Social Cohesion of the Ministry of Interior) (电话: + 30 213 136 1029 – 030 – 031, 传真: +30 213 136 1388, 电子邮箱: ggmet@ypes.gr)。

注意：我们已采取所有合理措施来确保本指南中所提供信息的准确性。Invest in Greece 对于本指南中所包含之任何不清楚、不正确或不完整信息，概不负责。欲了解完整精确的法律解释，读者应参照相关法律文件：第 3386/2005 号法律第 36 A 条（官方政府公报 212，第 A 期），部长决定 933/16-01-2009（官方政府公报 53，第 B 期），该决定由部长决定 23195/20-5-2013（官方政府公报 1279，第 B 期）和第 4146/2013 号法律第 6 条（官方政府公报 90，第 A 期）更正。法律框架如有变更，恕不提前警告。

## 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 (Aliens and Immigration of the Decentralised Authority) 相关官方机构，或者直接递交内政部移民总秘书处 (General Secretariat for Immigration of 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，适用于为达相同目的而已获取签证的第三国公民。

作为享有五年期之入境及居住权的受益人，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，第 A 期），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，且此等人士在现行第 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。<sup>1</sup>

<sup>1</sup>依照法律规定，可入境希腊的第三国公民的家庭成员为：

a. 18 岁以上的配偶，以及申请人享有监护权的未满 18 岁的未婚子女，包括收养子女。

b. 配偶的其他未满 18 岁的未婚子女，包括收养子女，前提是申请人是其合法监护人。

基于第 36A 条之条款与条件而准许入境希腊的第三国公民子女，年满 18 岁时会被授予单独的居留许可证。

## 希腊房地产所有者之居留许可证的先决条件。

为取得居留许可证，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) 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（与法律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 4146/2013 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

## 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，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。鉴于 D 类签证具备众多优势（例如可在申根国家内自由活动、有效期长达一年、以及有权多次入境等等），选取此类签证对相关各方有利。但事实上，绝大多数的第三国公民申请人选择 C 类签证以入境希腊。基于此情况，合法居住于希腊的任何第三国公民均有权递交居留许可证申请，不论身份或持有的居留许可证类型。持有 C 类签证和申请避难的人士亦包括在内。

## 房地产所有者之居留许可证的有效期。

此类居留许可证的有效期为5年。

## 房地产所有者之居留许可证的续签 – 有效期和先决条件。

此类居留许可证可续签。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：

- 申请人必须仍拥有和占有该房地产。
- 相关租约必须继续存在。

身处希腊境外不构成对居留许可证续签的阻碍。

## 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；
- 三张彩色近照；
- 提供有效护照或受希腊认可之旅游文件的经认证真实副本以及相关的有效入境签证（如需）；
- 希腊公立医院或私人医生发出的健康证书，证明依据国际流行病学标准和世界卫生组织准则，申请人（第三国公民）不具有对公共健康构成风险的任何身体状况。为取得此证书，申请人必须接受临床检查、胸透检查和结核检验 (Mantoux)。

注意：持有依据第 3386/2005 号法律第 36A' 条规定而签发的 D 类签证入境希腊的第三国公民，可免于呈交居留许可证签发所需的健康证书，前提是已提供其向户籍国主管领事馆呈交的相应医疗证书的精确认证实体副本。上述免除情况确立条件是，该医疗证书的相应副本出自受认可的国家或私立机构（依照第三国医疗服务的信誉度），可证明依据国际流行病学标准和世界卫生组织准则，该第三国公民不具有对公共健康构成风险的任何身体状况，并且未患有迫使执行保护公共健康之安全措施的其他任何传染性、接触传染性或寄生性疾病，因此完全符合第 3386/2005 号法律第 10 条和部长决定 933/2009 的规定。

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：

- 价值不低于 €250,000 的房地产购买合同的副本
- 公证书，说明该合同满足向希腊房地产所有者授予居留许可证之法律要求的条件（第 4146/2013 号法律第 6 条第 2 段），以及公证人的确认书，说明“依据第 4146/2013 号法律第 6 条第 2 段规定，房地产购买合同未具有任何条件、免责事由或期限，全额价款已付清”
- 由主管地政局发出的所有权转让证明
- 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。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：

- 价值不低于 €250,000 的房地产购买合同的副本
- 公证书，说明“依据第 4146/2013 号法律第 6 条第 2 段规定，房地产购买合同未具有任何条件、免责事由或期限，全额价款已付清”。由主管地政局发出的所有权转让证明
- 该法人实体的公司章程副本，该公司章程中明确指出第三国公民拥有全部公司股份
- 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

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时享用租约、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时享用合同，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时享用租约的确立

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 and 医疗护理的费用
- 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住宅所在地的分权当局 (Decentralised Authority) 之一站式服务部门，如果分权行政之外国人与移民局 (Aliens and Immigration authority of the Decentralised Administration) 经办的住宅转让还未完成，则递交至房地产所在地的市政当局。欲了解您个案的更多信息，请联系您房地产所在地的市政当局。欲获取所有市政当局和分权当局 (Decentralised Authority) 的列表，请联系内政部 <http://www.ypes.gr/en/>

### 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）且已获得为达此目的之入境签证的第三国公民，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。这意味着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，并可通过由警察局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。申请人也有可能以相同方式收取 A 类证书及居留许可证。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到场。

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。

### 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地递交以及未决申请的数量。当局按指示会优先考虑此类申请，并付诸一切努力在两个月内处理申请。

### 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。

申请人未满 18 岁的子女根据居留许可证之条款与要求而允许入境希腊，年满 18 岁时会被授予单独的居留许可证，可逐年续签直至 21 岁。21 岁之后，依据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。

- 申请文件的两份副本
- 三张彩色近照
- 有效护照或受希腊认可之旅游文件的经认证真实副本。存在某些免除情况，这些情况需要申请人提交一份声明解释他们无法呈送这些文件的具体原因，或提交证明他们没有此类文件的资料（例如，户籍国领事馆发出的、经过官方认证和翻译的文件）。在任何情况下，必须呈交来自希腊或申请人户籍国的公共机构文件以核实申请人的身份信息，例如护照（无论何时到期），身份证，出生证明。免除情况之评定视个案而定。
- 上一本居留许可证的认证副本，仅当呈交的护照中未附上居留许可证时。

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：

- 由主管地政局提供的转让证明
- 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

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：

- 由主管地政局提供的所有权转让证明

- 由 GEMI (Geniko Emboriko Mitroo-G.E.MI.) 或行政法庭发出的证书，证实该法人实体的公司章程没有改变

- 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

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：

- 登记相关租约之地政局发出的转让证明

- 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

4. 依据第 3386/2005 号法律第 54 条第 1 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 €75 的签证费，双边协定提供费用优惠或豁免的情况除外。

## 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：

- 18 岁以上的配偶，以及申请人享有监护权的未满 18 岁的未婚子女，包括收养子女
- 配偶的其他未满 18 岁的未婚子女，包括收养子女，前提是申请人是其合法监护人。

#### 我的父母或 18 岁以上的子女可陪伴我吗（包括战略性投资或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？

父母或成年子女未被包含在上述条款中。

在父母居留许可证有效期内度过 18 岁的子女会被授予单独的居留许可证。

#### 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、我公司的法定代表、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 3386/2005 号法律第 36A 条第 3 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？

房地产所有者之居留许可证的持有年数不可计入授予居民公民身份所要求的居住年数。

#### €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。

**买主需要证明收入来源吗？**

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。

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

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。

**房地产转让后居留许可证仍旧有效吗？**

如果房地产（不动产）在五年期结束前被转让，那么第三国公民将失去希腊居住权。

**可以将房地产出租给第三方吗？**

目前依据第 4146/2013 号法律第 6 条第 2 段规定，房地产（不动产）不得出租。然而依照已提交的法律草案“批准移民及社会融合法典 (Ratification of the Migration and Social Integration Code)”中的一项规定，拥有希腊房地产的第三国公民将有权出租房地产。





合作



HELLENIC REPUBLIC

MINISTRY FOR DEVELOPMENT & COMPETITIVENESS



HELLENIC REPUBLIC

Ministry of Interior

INVEST IN GREECE S.A.

希腊雅典 Mitropoleos Str. 3号, 10557

电话: 210 3355700, 传真: 210 3355742

[www.investingreece.gov.gr](http://www.investingreece.gov.gr)