

葡萄牙移民投资（里斯本 50 万欧元项目）

里斯本概况

里斯本位于欧洲大陆的最西端，区域面积为 84.8 平方公里，人口总数约 56.5 万。其中里斯本市的人口大约是 564,477 人，人口密度为 6,658 人/ k m²。

里斯本大区域划分



- A: 里斯本市区 (Lisbon City)
- B: 奥埃拉什 (Oeiras)
- C: 卡斯卡伊斯 (Cascais)
- D: 辛特拉 (Sintra)
- E: 洛里什 (Loures)

里斯本市区区域划分



- A1: 大学城区
- A2: 世博区
- A3: 贝伦区
- A4: 老城区

市区房价范围

1、大学城区

大学城区生活配套设施齐全，在此生活非常便利。该区囊括了葡萄牙著名的综合性大学里斯本大学、新里斯本大学、里斯本城市大学和天主教大学等，各种国际学校和公立学校也遍布多个街区，可谓正宗的“教育型”房地产地段。

同时这里还有欧洲最大的购物商场哥伦布商场，葡萄牙最大的公立医院圣玛利亚医院及三个非常大的私立医院，给居住于此的居民提供了最便利的医疗保障。

房价及租金：均价约为€2500- €4000/m²

一居室：面积约为50m²-80m²，房价约为20万欧-40万欧

二居室：面积约为70m²-110m²，房价约为25万欧-45万欧

三居室：面积约为120m²-160m²，房价约为35万欧-60万欧

四居室：面积约为160m²-200m²，房价约为55万欧-80万欧

2、世博区

世博区作为里斯本的新兴商业区，不仅集工作、生活和娱乐等功能于一身，同时还是连接葡萄牙南北的重要交通枢纽。市政府超前的规划和设计使得这一区域在世博会的成功举办之后顺利转型为葡萄牙最适宜居住和工作的黄金高新区。

房价及租金：均价约为€3500- €4500/m²

一居室：面积约为60m²-80m²，房价约为25万欧-50万欧

二居室：面积约为80m²-150m²，房价约为35万欧-65万欧

三居室：面积约为140m²-180m²，房价约为60万欧-85万欧

四居室：面积约为150m²-200m²，房价约为60万欧-90万欧

3、贝伦区

贝伦区濒临里斯本的母亲河特茹河，风景优美，也是两大世界文化遗产——里斯本的标志性建筑贝伦塔和哥特式教堂热罗妮姆斯修道院的所在地。另外，总统府和各国使馆的府邸也建于此，增加了区域的高端性和安全性。

房价及租金：均价约为€3000- €4500/m²

一居室：面积约70m²-90m²，房价约为25万欧-35万欧

二居室：面积约为120m²-200m²，房价约为35万欧-65万欧

三居室：面积约为150m²-200m²，房价约为50万欧-75万欧

四居室：面积约为180m²-280m²，房价约为60万欧-90万欧

4、老城区

老城区是里斯本最繁华、最具传统特色的区域。这里是里斯本的政治中心，议会大厦及政府办公机构都集聚于此。同时，这里商业氛围浓厚，在被誉为“葡萄牙香榭丽舍”的自由大道以及老城区的众多小店铺中，大到奢侈品小到手工艺品都可以找到。

房价及租金：均价约为€4000- €4800/m²

一居室：面积约70m²-90m²，房价约为30万欧-40万欧

二居室：面积约为90m²-130m²，房价约为35万欧-60万欧

三居室：面积为150m²-250m²，房价约为65万欧-130万欧

里斯本的气候

里斯本北面为辛特拉山。葡萄牙最大的河流特茹河流经城市南部注入大西洋。受大西洋暖流影响，里斯本气候良好，冬不结冰，夏不炎热。全年大部分时间风和日丽，温暖如春，舒适宜人，适宜旅行。

里斯本的教育

学前教育（公立免费）：3 至 6 岁；

义务小学教育：6 至 12 岁；

义务中学教育：12 至 16 岁；

高中教育（公立免费）：16 至 18 岁 /初等职业教育：16 至 18 岁；

学教育（本国居民仅收取注册费）/高等职业教育：18 岁以上；

里斯本的医疗

先进的医疗设备、免费的全民医疗、健全的医疗保险体系、持有居住许可的投资人可享受免费医疗。国家卫生系统提供全民覆盖，葡萄牙医院分公立和私立两种。公立医院规模大、设备精良、技术力量雄厚，就诊人数较多。私人医院治疗耗时较少。

葡萄牙投资移民申请条件

- 1、主申请人年满 18 周岁，一人申请三代获得欧洲身份，自由通行欧洲 26 个申根国；
- 2、无犯罪记录，不审核申请人资金来源和经商背景；
- 3、购买 50 万欧元的当地房产，可以分开购买多套房产不限于一套，5 年后取得永居身份后可出售；
- 4、每年只要求居住 7 天，或者每两年居住满 14 天即可，您只需要全家去欧洲申根国每两年旅行一次即可满足移民监和续签的要求。

以下家庭成员可随申请人同时获发居留证

- 1、申请人配偶
- 2、申请人随行子女【25 周岁以下】
- 3、申请人及配偶之父母【65 周岁以上】

移民投资额

- 1、购买不低于 50 万欧元的房产（总额超过 50 万欧元即可，可以购买两间或多间）。
- 2、房产形式不限于住宅，可商铺

居住要求

- 1、第一年累计住满 7 天；
- 2、此后的第 2 至第 5 年，每两年累计住满 14 天。
- 3、可以在申根任何一个国家居住。

续签要求

- 1、签证年限为 1+2+2, 第 1 年签证有效期内居住 7 天, 后续每 2 年签证有效期内居住 14 天
- 2、保留房产, 不出售
- 3、购买医疗保险
- 4、在葡萄牙无犯罪记录

转永居要求

- 1、持有葡萄牙黄金居留签证满 5 年
- 2、通过葡语 A1 级别考试 (或出具葡语学习证明)
- 3、在葡萄牙无犯罪记录

入籍要求

- 1、持有葡萄牙黄金居留签证满 6 年或以上
- 2、通过葡语 B1 级别考试
- 3、在葡萄牙无犯罪记录

项目优势

- 1、最低要求: 无语言、学历、资金来源要求;
- 2、无需等待: 国家认可的移民法案, 递交后最快 7 天获批;
- 3、永久产权: 房屋永久产权, 保值的同时还可获得租金收益, 5 年后取得永居身份后可出售;
- 4、畅享欧洲: 拥有葡萄牙黄金居留卡, 畅游欧洲 26 个申根国;
- 5、优厚福利: 子女畅享欧洲免费公立教育, 全家尊享欧洲免费医疗;
- 6、三代同行: 一人申请三代获得欧洲身份, 赡养父母, 照顾子女, 尽享温馨美好生活;
- 7、无移民监: 每年仅需要居住 7 天, 5 年后可轻松转永居, 移民不移居;

申请流程

国内出发前

- 1、前期签约及沟通
- 2、申请申根签证
- 3、和客户商量出行时间 (6 天 5 晚的行程最好是星期六或者星期天出发) 住宿计划: 四星级或五星级酒店 (公司服务标准, 客户可根据自己的要求提高服务标准)

客户到达葡萄牙里斯本

- 1、机场接机并送客户到酒店
- 2、根据客户当时抵达时间安排晚餐或游览里斯本
- 3、考察房产 (一般 3-4 天)
- 4、安排客户与开发商或者业主见面
- 5、与律师见面
- 6、准备诺成合同并安排签署日程
- 7、申请税号
- 8、缴纳律师费
- 9、在葡萄牙开银行账户

10、移民和边境管理局程序【打指模及照相】

11、客户准备返程并送客户到机场

客户回国

- 1、准备把 50 万欧元汇到自己的葡萄牙账号
- 2、准备好所有申请黄金居留的资料交给律师
- 3、准备并安排房产过户
- 4、在房产过户后等待黄金居留的审批
- 5、取得黄金居留卡
- 6、居留许可更新（1 年后）
- 7、居留许可更新（2 年后）
- 8、居留许可更新（2 年后）
- 9、获得永久居留权
- 10、完成【如需入籍，或者买卖房产可以继续咨询律师办理】
- 11、律师承诺如果因律师的原因造成客户购买房产或者办理移民过程中有任何损失将负全责。

申请材料

主申请人首次申请所需材料：

- 1、护照或者其他有效旅行证件；护照原件（有效期 6 个月以上）和完整复印本公证
- 2、进入葡萄牙国境以及在境内合法停留或居住的证明材料；
- 3、国际认可的医疗保险证明（其有效期应与所申请的居留许可有效期一致）或者已被纳入葡萄牙国家医疗卫生体系的证明；
- 4、授权葡移民局查询在葡犯罪记录的申请；
- 5、原居住国出具的无犯罪公证书（含葡萄牙语译文和双认证）；申请人如在其他国家居住一年以上，还需递交由这一国家相关机构出具的无犯罪公证书（含葡萄牙语译文和双认证）。无犯罪公证书的有效期为三个月，自公证处签发之日起算，所以应在所有材料递交之日前 3 个月内办妥方为有效。
- 6、承诺书，申请人需声明将履行有关最低投资金额以及最短投资年限的要求；
- 7、税务局和社保局的无欠税声明或无登记记录声明（有效期为 45 天）；

不动产购置金额等同或高于 50 万欧元的申请者：

- 1、购房合同或承诺购房合同；
- 2、在葡萄牙境内注册或登记的金融机构之声明书，证明国际汇款金额等于或高于 50 万欧元，用于购房款或支付订金；
- 3、房产登记局证明，有效期为 45 天，提供有效注册、备注、登记等信息，证明申请人已拥有房产权，而且该房产无任何债务或抵押；或在法律许可的范围内，房产登记局根据承诺购房合同而出具的有效临时登记证明，注明所付订金等于或高于 50 万欧元；
- 4、房产证；
- 5、商业登记证明（有效期为 45 天），用于证明申请人系公司股东，如投资行为系通过个人有限公司（即独资公司）实施购买房产。

特此说明：此材料清单只适用于在葡萄牙购置 50 万欧元以上房产的投资移民申请人。

主申请人配偶首次申请所需材料

- 1、中国无犯罪公证双认证
- 2、结婚证公证双认证
- 3、身份证原件
- 4、护照原件（有效期6个月以上）和完整复印本公证

主申请人子女首次申请所需材料

- 1、中国无犯罪公证双认证（≥16周岁）
- 2、出生证公证双认证
- 3、身份证原件
- 4、护照原件（有效期6个月以上）和完整复印本公证
- 5、学校证明双认证（当孩子是成年才需要，但在读书而且经济上依赖申请人，这样还需要经济依赖证明双认证）

主申请人父母首次申请所需材料

- 1、中国无犯罪公证双认证
- 2、亲属关系公证双认证
- 3、身份证原件
- 4、护照原件（有效期6个月以上）和完整复印本公证
- 5、经济依赖证明双认证

附：葡萄牙移民项目费用清单

费用项目	金额	收费机构	缴费时间
房产购买的费用			
房产交易税 (也叫过户税IMT)	按照区间形式计算： 一般50万欧元的房产约为 5.5%； 57万以上房产的统一	税务局	随房款一起支付
印花税 (Stamp Duty)	房产价值 0.8% (无论新房、二手房还是别墅)	税务局	随房款一起支付
房产注册登记费	€ 200-250/套	房管局	随房款一起支付
房产过户公证费	€ 400-500/套	公证处	随房款一起支付
律师费	€ 6000	律师楼	签署律师委托书时
税卡和社会福利号码申办	€ 800/人， 主申请夫妻办理	税务局	办理税号前
税务代理费	€ 500/人， 主申请夫妻办理	税务局	办理税号前
银行开户	存入 € 1000	银行	需要在银行存入一笔钱， 每月会自动扣除服务费。
房产持有的费用			
物业税	€ 400-1000/年	物业局	收到物业管理部付款单据不同 物业收费标准不同，一般过户后， 物业管理部会发出具体收费明 细，收取费用。
不动产持有税 (也叫地产税 IMI)	房产价值 0.3%， 约 € 1500/年	税务局	收到税务局单据以最终过户后 税 务局给出的数字为准,每年 支付一 次，税务局会发出收费 单据。
申请居留权的费用			
黄金居留申请费 (也叫存档费)	€ 514.80 /主申请人， € 80.20 /每位家庭成员	移民局	到移民局递交申请时
黄金居留下签费	€ 5147.80 /人	移民局	领取居留卡时

黄金居留续签费	€ 2573.90 /人	移民局	前往移民局递交续签申请时
葡萄牙保险费	€ 400-800 欧/年	保险公司	到移民局递交申请前
无犯罪公证双认证	约 RMB 800/份	相关办理机构	葡语, 有效期3 个月, 通常以公证事项开始计算。
结婚公证双认证	约 RMB 800/份	相关办理机构	葡语, 有效期6 个月, 通常以公证时间计算。
出生公证双认证 or 亲属关系公证双认证 (18 岁以上)	约 RMB 800/份	相关办理机构	葡语, 有效期为长期。