

北京市移民及出入境服务行业协会文件

京境介协字

【2018】 007 号

关于加强不动产移民项目风险控制的紧急通知

各会员单位和咨询顾问：

近期，以希腊为代表的部分欧洲购房移民项目市场热度增加，咨询业务量出现激增，鉴于个别移民机构或移民顾问为了签约效益，不顾风险防范，超越经营范围，进行夸大不实的宣传，与此同时，个别项目方为了自身经营效益，在项目推广上不顾法律程序的缺位缺失，置移民机构和移民申请人利益于不顾，极其容易造成移民机构经营风险和移民行业风险，为此，协会下发此通知。

一、各移民机构应牢牢把握行业经营范围和业务资格的红线。在经营活动中，必须时刻牢记，移民及出入境服务要围绕协助中国公民前往国外移民定居这个核心经营范围开展业务，围绕相关国家移民法律法规进行介绍，围绕移民申请办理流程进行服务。在此协会提示，

对于开展境外不动产销售业务的，应加强专业风控能力，防范可能出现的经营风险。对于涉及通过不动产购置办理长期居留或者永久定居身份业务的，更要完善项目风险控制，设立项目风险控制防火墙；

二、各机构应建立完善的项目风险评估制度，移民机构和移民顾问在咨询实践中，应遵循国家法律法规政策开展业务，对于涉及通过购置境外不动产项目办理长期居留或者永久定居身份的，各机构务必事先全面评估境外项目方所出具的不动产项目的全部法律文件，对于尚未完成风险评估的项目，各移民机构应暂缓推广；

三、关于境外不动产项目的合法权属，无论移民机构是和境外项目方直接对接，亦或通过其中国境内的销售机构进行介绍对接，都需要移民机构与不动产开发商或产权方有法律责任明确的书面协议，明确所推介不动产的权属关系合法性，或者有明确的权属法律文件，或者有明确的销售许可，或者有经过政府审批的预售性文件，杜绝任何缺乏法律文件明确权属的项目进行推广销售，杜绝任何概念意向房屋进行订金收取和意向“内部”销售；

四、对于任何移民机构与境外项目开发商的雇员个人签署的中外文文件，凡涉及对于境外项目的权属处分（分割、分契、分租、包租）承诺性文件的，要充分考虑法律主体资格问题，个人往往不具备法律主体资格，一旦纠纷发生，将缺乏法律索偿效力，可能导致不利于申请人和机构的风险。协会在此郑重提示，要签署法律责任明确，法律关系明确的合约协议；

五、在移民机构与开发商就通过不动产购置办理长期居留的合作文件中，必须明确一旦出现政策变化时对于已支付的房款的处理方式；同时，移民机构也必须与客户在移民服务委托协议中约定，一旦境外移民政策发生变化，如何处理已支付的购房款项的条款，并明确房款收退费主体是谁，明确法律责任及风险承担主体；

六、为防范可能的法律风险，协会在此郑重提示：各机构应严格禁止机构本身或机构的移民顾问参与、介入客户境外购房款的支付处理。涉及境外不动产购置办理长期居留或者永久定居时，必须由境外开发商或开发商委托的律师事务所向客户出具缴纳订金、房款、律师费、公证费等相关境外款项的通知，并加盖具有法律效力的印鉴或签字，并直接向客户发送；或者由权属关系确定的开发商根据与客户的协议向客户发出收费通知、账户信息等；除开发商和开发商委托的律师事务所外，移民服务机构和移民顾问不宜参与向客户提供任何房款收费账户信息，无论境内境外的账户信息都应遵照客户与开发商签订的协议，由开发商负责向客户提供，移民服务机构和咨询顾问不得代收代付任何涉及境外购房款的款项，更不得自主提供与购房协议无关的账号要求客户进行房款支付，避免经营风险和法律风险；

七、为了应对希腊等欧洲移民政策的变化风险，协会在此郑重声明，对于发现任何不具备销售资格、缺乏法律手续的在中国境内销售的不动产项目，协会将向公安、工商、金融监管等有关部门进行警示性通报，以维护申请人和移民机构的合法权益。

希望各会员单位和顾问收到此通知后，能立即开展自查自纠以及风险控制教育，降低企业经营风险，防范行业性风险，保障客户权益。

以上通知。

北京市移民及出入境服务行业协会

二〇一八年八月三十日

