

2017年7月刊

# 诺亚海外美国版

城市派大佬致函国土安全部部长，  
要求叫停EB-5法规出台

2017年8月签证公告牌：  
排期前进1周！

华尔街大厦—曼哈顿下城  
60层豪宅鼎力之作火热销售中！



# 目录

## Contents

### 01/ 前沿资讯

- 2017年8月签证公告牌出炉，排期前进1周！ ...../01
- 2017年5月移民局审案进度表出炉！ ...../05
- 城市派大佬致函国土安全部部长，要求叫停EB-5法规出台...../07
- EB-5委员会递交意见书，陈述解决排期八大方案...../09

### 02/ 政策解读

- 聊聊那段你不了解的美国EB5投资移民签证历程...../13
- 美国EB5投资移民申请，要分几步走？ ...../16

### 03/ 项目推进

- 华尔街大厦——曼哈顿下城 60层豪宅鼎力之作火热销售中！ ...../20
- 诺亚精品EB-5项目纽约大学万豪酒店项目介绍 ...../28

### 04/ 诺亚故事

- 诺亚移民故事：北京暴雨，诺亚顾问冒雨上门服务记...../40
- 做科研一样做美国投资移民 专业、严谨、高效 ...../44

01

前沿资讯

# 2017年8月签证公告牌出炉，排期前进1周！

诺亚移民最新消息，美国国务院签证办公室刚刚公布了2017年8月的签证公告牌，EB-5签证排期前进一周，到了2014年6月15日。



下面一起来看看具体的签证排期表。

表A - 最终裁定日 (FAD) :

Employment based	All Chargeability Areas Except Those Listed	CHINA-mainland born	EL SALVADOR GUATEMALA HONDURAS	INDIA	MEXICO	PHILIPPINES
1st	C	01JAN12	C	01JAN12	C	C
2nd	01APR15	22APR13	01APR15	22JUL08	01APR15	01APR15
3rd	C	01JAN12	C	15JUL06	C	01JUN15
Other Workers	C	01JAN04	C	15JUL06	C	01JUN15
4th	C	C	15SEP15	15SEP15	15SEP15	C
Certain Religious Workers	C	C	15SEP15	15SEP15	15SEP15	C
5th Non-Regional Center (C5 and T5)	C	15JUN14	C	C	C	C
5th Regional Center (I5 and R5)	C	15JUN14	C	C	C	C



表B - 递交申请日 (DFA) ..

Employment-based	All Chargeability Areas Except Those Listed	CHINA-mainland born	INDIA	MEXICO	PHILIPPINES
1st	C	C	C	C	C
2nd	C	01OCT13	01FEB09	C	C
3rd	C	01SEP15	01JAN07	C	01JAN16
Other Workers	C	01JUN08	01JAN07	C	01JAN16
4th	C	C	C	C	C
Certain Religious Workers	C	C	C	C	C
5th Non-Regional Center (C5 and T5)	C	01SEP14	C	C	C
5th Regional Center (I5 and R5)	C	01SEP14	C	C	C

简单解读下这两个表：

- 1.表A，最终裁定日 (FAD)，本月进度前进一周，到了2014年6月15日。
- 2.表B，递交申请日 (DFA)，依旧维持在14年9月1日不变。

对EB-5申请人的影响：

- 1.按照表A来看，优先日在2014年6月15日之前的，并且I-526已经获批的申请人，就可以到广领馆面试或者在美国递交I-485申请了，然后就可以获批签证或绿卡。
- 2.表B没有出意外，还是停止在2014年9月1号，目前看来，移民局重启表B的可能性依然不大。

根据表A，我们可以算出，现在的排期等待时间为：38个月（2014年6月 - 2017年7月），但这个时间只是2014年6月15号之前就办理EB-5的申请人的等待时间。所以这里大家就要特别注意一个问题，即：子女年龄的问题，如果孩子有超龄风险，那么诺亚移民提醒各位申请人，一定要尽快与您的律师和移民公司取得联系，尽早想出解决办法。

那么，简单说一下大家最关注的排期问题。结合最近一段时间的审理进度来看，排期问题暂时还不会缓解。4月份的IIUSA华盛顿大会上，美国国务院签证办公室的主任就对排期进行了预测。

他预计，截止到2017年9月，本财年末，排期理想的话可以前进到7月1号，糟糕的话是前进到6月22号。2018年9月，也就是18财年末，排期理想的话前进到2014年10月8日，糟糕的话前进到2014年9月15日。

所以，很有可能直到9月底，排期也依旧在6月停留了。而7月19日，移民局旧金山办公室还将举行一场职业类移民签证会议，届时Charles将再度发表签证排期预测，我们暂且拭目以待。





# 2017年5月移民局审案进度表出炉!

美国移民局USCIS官网发布了2017年5月份的审案进度表，以下为最新数据：

Form	Title	Classification or Basis for Filing:	Processing Cases As Of Date:
I-526	Immigrant Petition By Alien Entrepreneur	For use by an entrepreneur who wishes to immigrate to the United States	2015年10月18日
I-829	Petition by Entrepreneur to Remove Conditions	Removal of lawful permanent resident conditions (immigrant investors)	2014年12月3日
I-924	Application For Regional Center Under the Immigrant Investor Pilot Program	I924 - Application For Regional Center Under the Immigrant Investor Pilot Program	2015年10月22日

通过表中数据，我们可以看出：

I-526申请，审案截止时间为2015年10月18日

I-829申请，审案截止时间为2014年12月3日

I-924申请，审案截止时间为2015年10月22日

根据最新的审案进度表，我们可以推算出：

I-526审批大约需要19个月左右；

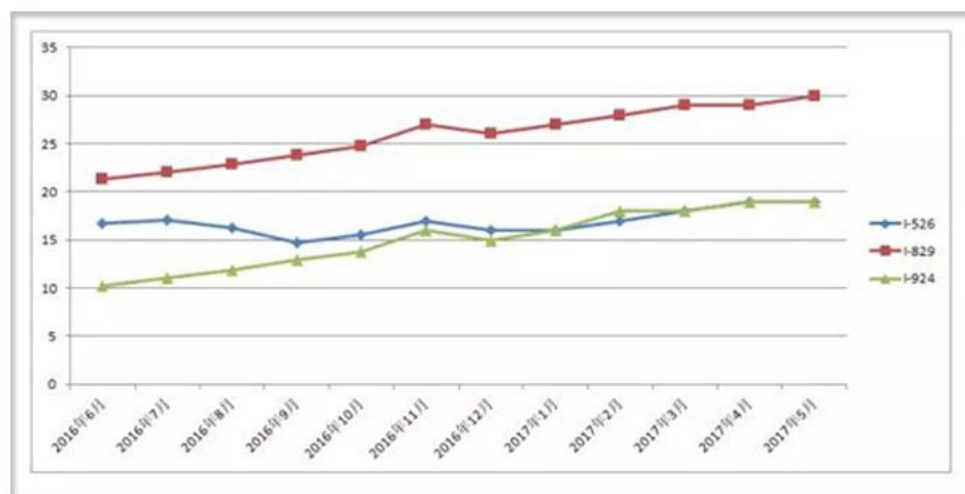
I-829审批大约需要30个月左右；

I-924审批大约需要19个月左右。

如果申请人收件函上的收件日期比表中的这个日期早，那么预计在30天之内，申请人就可以收到移民局的消息了，获批、被拒或者是补件。如果30天后还没有收到移民局的消息，那么就可以登录网站查询自己的进度。

相比4月的案审进度，本月审理速度有了明显放缓，I-526 前进了18天，I-829前进了11天，I-924前进了10天。

最近一年的平均审案时间如下：



需要EB-5投资人注意的几点内容：

### 1. 身份维持：

尽管移民局一直在加速，但目前为止，I-829的审理时间还是维持两年半左右，时间非常漫长。所有持有条件绿卡的投资人需要注意，一定要在申请I-829时提前在USCIS的infopass系统预约，或者到附近的移民局办事处预约面谈，让移民局官员在自己的护照上加盖I-551的章，这样才能确保可以证明自己在I-829审核期间的绿卡身份。

### 2. 审批超时：

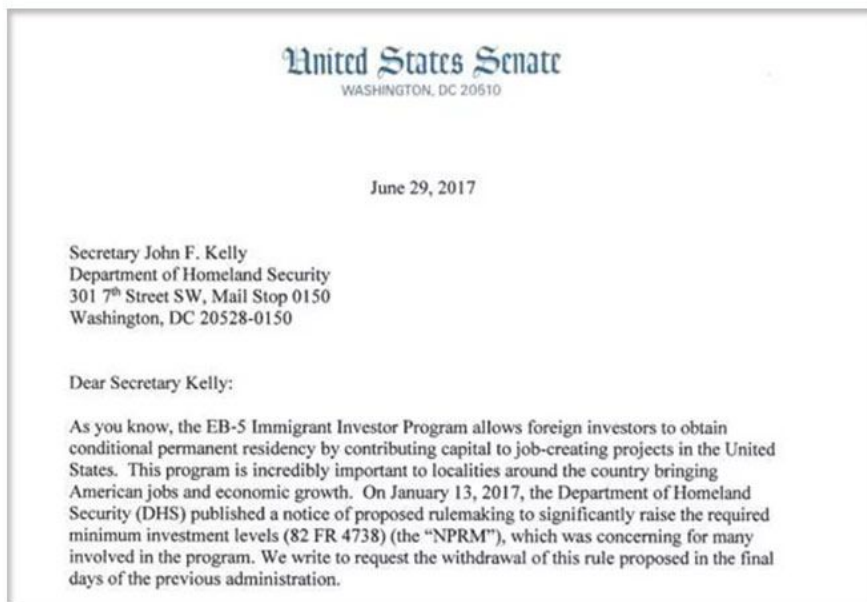
有些申请人的申请交上去了，但是已经超过了公示的这个审理时间，却仍然没有得到通过或被拒的通知，这样的话要怎么办呢？

诺亚移民告诉大家，虽然根据申请人自身情况不同，审理时间和这个公布的进度会有些出入，但是只要超过这个时间还没有回复，申请人就可以联系移民律师或移民局咨询了，也可以通过上诉来状告移民局尽快做出决定。



# 城市派大佬致函国土安全部部长，要求叫停EB-5法规出台

现在，EB-5改革问题已越来越火热，而不光是美国国会，移民局也已成为推动EB-5改革的中坚力量。还记得去年让这个业界为之震惊的提案吗？移民局提出将EB-5最低投资额暴涨至135万美金，当时这个提案一出，业内可谓风云变幻，闹得是人心惶惶。



马上，新任移民局长就将走马上任，而这位新局长，在之前谈到EB-5投资移民法案的改革时就已经明确了自己促进EB-5新法规最终落地的决心，目前的种种迹象表明，新局长更倾向于Grassley一派，即乡村派。

结合之前川普女婿家族事件的风波，城市派近来的日子还不太好过，国会与媒体都共同施压川普政府下的移民局，不可为了私利而阻挠新法规落地。

但事态很快就出现了转折，有消息称，6月29日，城市派大佬John Cornyn与四名参议员：Dean Heller, John Cornyn, Rand Paul和Thom Tillis一起联名给美国国土安全部部长John F. Kelly写信，要求撤销移民局的改革方案：

内容概括如下：



- 1.移民局的方案中，EB-5投资金的大幅提升，会对整个EB-5行业的发展和很多正在募集中的项目带来巨大影响。如果方案实施，EB-5投资将大大受阻，对于美国本土经济和就业的贡献也将大打折扣了。
- 2.尽管EB-5区域中心确实有待完善，但对于EB-5变法的商榷和讨论还是应该交由国会处理，国会才是EB-5变法的领导机构。如果要进行改革，也应该是国会在先，移民局在后。
- 3.国土安全部应停止推进奥巴马政府提出的对于EB-5计划的重大变更，该变更将严重影响美国的海外投资及就业创造。
- 4.现行EB-5区域中心计划将于9月30日到期，在这之前，关于EB-5延期与否的争论又将卷土重来，而国会也对达成最终立法改革保持着一个乐观的态度。他们认为，国土安全部应尽量避免将有限的资源投入到国会正在推进的立法进程中去。

从以上的内容中，我们可以看出，国会的EB-5立法改革正在积极推进，有望在9月30日之前落地。而显然，移民局的改革方案对于城市派利益的威胁已经构成，所以此次城市派一方坐不住了，联名信紧急发出。

到底EB-5改革路在何方？我们也就抱着一颗平常心，姑且拭目以待吧。



# EB-5委员会递交意见书，陈述解决排期八大方案



最新消息，由Bernard Wolfsdorf等律师组成的EB-5委员会近期递交了一份意见书给国会议员，特别是参议院多数党John Cornyn，意见书中提出了EB-5的改革意见，直击EB-5当前严峻的排期问题，并再次呼吁国会采取行动。同时，还在EB-5白皮书中提供了几种解决排期问题的方案。

那么下面，我们就一起来看看，这几种方案都是哪些：

## 1. EB-5签证配额中不再计算配偶及子女

按照每个申请人家庭是一家三口来算，每个EB-5申请就会消耗3张签证，每年10000张签证的数量只能满足3000个投资者家庭。而根据在EB-5法案创立之初，参与立法的议员们的发言，他们的本意其实还是为10000个投资人设立EB-5签证类别，创造十万个就业机会，而不是3000个投资人家庭。

而且，国会在设立EB-5区域中心计划时，就已经单独为TEA地区预留了3000个投资人，法律明文规定，是为3000个投资人，而不包含他们的配偶和子女。在此意见书之前，国会参议员Rand Paul和Cornyn的提案中也有相同主张。

而就其他签证类别而言，比如EB-4的国际广播人员以及阿富汗和伊朗的国际翻译人员，也都不曾将配偶和子女计算入内。

因此，现在的EB-5改革应回到立法之初，就是将3000多个投资人家庭放宽为10000个投资人家庭。

## 2. 一次性使用之前年份未使用的“浪费的签证”

每年，因为各种各样的原因，签证都有浪费现象，2010年移民局的报告显示，过去的年份中工作签证类别共浪费了50多万张签证，亲属签证类别共浪费将近25万张。而在2000年，国会曾经授权重新使用未使用的工作类别签证。至今，大约有13.1万张未使用被浪费的签证。所以，如果能将这被浪费的签证用于EB-5上，那么也能很大程度上解决EB-5的排期困扰。

## 3. 免除国别限额

参议员Rand Paul之前的提案中就提到过免除国别限额。2011年11月29日，众议院也曾经通过提案H.R. 3012，免除国别配额。

## 4. 去除中国学生保护法（CAPA）所使用的中国EB-5配额

此条同样在之前参议员Rand Paul的提案中所体现。如果能够结束抽取中国EB-5签证配额，那么也将有效缩短排期。

## 5. 同步递交I-526和I-485

对于中国投资人来说，同步递交I-526和I-485，就代表着可以提前登陆美国工作生活了。

## 6. 开放表B

2015年，移民局允许EB-5投资人按照表B调整身份，但只开放了一段时间以后就停止了，而如果重新开放表B，那么也可以提前一些到美国工作生活，排期难题也就稍微缓解一些。





### 7.企业家提前入境许可 ( Parole )

奥巴马政府的创业移民Parole已被暂停，那么对于移民局来说，就更有意义考虑发放给EB-5投资人，提前入境检查投资项目，特别是直投资项目。

### 8.国家利益类别

目前，两党都有要提升美国的基础建设的意识。而通过EB-5投资移民，就能够为美国的基础建设注入大量的资金。因此，移民局和国会，应该对在乡村或特定城市区域，已经关闭的军事基地内的项目使用豁免签证配额的“特殊移民”类别，对这些给美国创造巨大利益的投资人，给予最高优先级别。

通过上面的内容我们可以很明确的看出，行业内部对于解决排期问题是非常迫切的，并已经通过法律层面提供各种解决方案了。现在排期问题日益严重，国会光涨价是完全解决不了问题的，必须要尽快想出切实可行的方案了，至于破解排期之日还有多久才能到来，我们暂且静观其变。

# 02

# 政策解读



# 聊聊那段你不了解的美国EB5投资移民签证历程

作为美国所有移民类别中申请核准时间最短，资格条件限制最少的一类签证，美国EB-5投资移民，Employment Based Fifth Preference(简称EB-5)，多年来始终备受外国投资人青睐。

美国EB-5投资移民，是美国移民法针对海外投资移民申请人所设立的第五优先职业移民类别。此类别的投资门槛一般定为100万美元，如果投资目标方案是位于符合国家统计局资料中的目标就业区(TEA)，则可降为50万美元。投资人投资100万或50万美元于一个项目，并创造10个就业机会，即可取得二年期的条件绿卡。二年期满前90天，若该项目仍在运行，且已完成就业目标，则投资人可成为永久居民。

此类签证从最初建立至今，经历了27年的变革发展过程。下面是诺亚移民为您梳理的多年来美国EB-5投资移民签证历程。

## 1. 1990年EB-5投资移民法案创立

为了给美国经济吸引外资，刺激经济发展和创造就业，美国国会在1990年设立了EB-5法案。每年拨出10000个新名额，外国投资人投资50万或100万美元至某个项目，创造10个直接就业机会，即可获得两年期有条件绿卡，符合条件后可转为无条件绿卡。

## 2. 1993年国会设立“区域中心移民方案”

该方案将“创造十个直接就业机会”放宽到“可直接或间接创造十个就业机会”，扩大了投资方向和方式，更加灵活和变通。

## 3. 1997-2002年停止受理

民主党人克林顿担任美国总统期间，区域中心移民方案一度停止受理。

#### 4.2002年后法案修正并恢复受理

2002年后，法案进行修正，去除了移民局和法院在EB-5实施上的诸多限制，确立了有限合伙事业模式，优化与便利了EB5资金的募集、投资、管理与退出，极大地刺激了EB-5投资移民的申请。

#### 5.2005-2006年申请缓慢增加

2005年，移民局内设专门从事EB-5审理的部门，I-526申请达到300份，I-526批准率超过50%，更加规范化，专业化。但由于当时人们对EB-5项目的经验积累和运作能力尚且缺乏，因此申请处于缓慢增加的阶段。

#### 6.2008-2010年进入快速发展期

2009年，美国次贷危机爆发，严峻的经济形势使美国迫切需要采取措施来刺激实体经济。为摆脱困局，民主党积极地实施并发扬了区域中心法案。因此，在这一时期，无论是申请人、区域中心，还是服务律师的数量都进入了一个快速增长阶段。

#### 7.2011-2015年进入井喷期

快速发展之后，EB-5进入了井喷期。由于EB-5促进美国经济恢复的成效显著，在2012年，奥巴马总统再次表决延续EB-5区域中心临时法，大力支持区域中心建设。几年间申请数量连年翻倍，增长势头凶猛。

#### 8.2015-2016年提交EB-5新提案

2015年4月，美国国务院宣布5月1日首现排期，每年10000张绿卡的数量已经供不应求。6月，美国参议员提交了EB-5新提案，TEA最低投资额由50万美元提升到80万美元。9月，宣告法案延期至12月11日。12月，法案又延期至2016年9月30日。9月23日，EB-5法案再次延期至12月9日。12月8日，再次宣布延期至2017年4月28日。4月28日以后，再次延期到了2017年9月30日。



## 历史悠久的移民法案，更多利好

美国EB-5创立至今20余年，多年来的发展变革使其内容由初期的单一严格变为如今的丰富变通。法案在不断修正的过程中愈发成熟完善，目前整体形势趋于良好。相比其他移民类别，它的主要优势如下：



### 1. 资格条件限制少

申请人无学历、语言、年龄、商业背景的限制。没有移民监限制，可自由出入美国，只需每183天登陆一次美国即可。

### 2. 申请快捷，面试通过率较高

相比其他美国移民方案，EB-5投资移民是最为简单便捷的方式了。诺亚移民运作历史中尚无一例拒签记录，面试通过率很高。

### 3. 资金来源较宽松

申请人只要证明资金来源合法即可，除常见的公司经营所得以外，还包括赠予、股票变现、房产变现、彩票中奖等。投资门槛也较低，最低只需50万美金。

### 4. 申请人无需参与经营

选择区域中心项目的申请人只需投资50万美元即可，不用实时监控，不用参与经营管理，省心省力。

# 美国EB5投资移民申请，要分几步走？



美国EB-5投资移民近年来愈发受到海外投资人的欢迎，它以其自身的独特优势，在众多投资移民项目中脱颖而出，成为了投资者眼中的“香饽饽”。那么，备受关注的美国EB-5投资移民申请流程到底都包含哪些步骤？需要申请人做哪些准备呢？诺亚移民专家对此做出了详细的分析和解答。

美国EB-5投资移民的申请流程主要包括以下几点：

## 一、选定区域中心投资项目，并将投资款汇入项目指定监管银行

在该阶段，申请人需要在进行全面的评估后从众多的区域中心中挑选一个合适的项目，已确定好EB-5项目的投资人需要分别签署认购协议、托管协议（有托管账户才签）、基金发行备忘录，并将50万美元的投资资金汇入到项目指定的监管银行。

诺亚移民有专门的风控团队，为投资人选择靠谱稳妥的项目进行投资。并在区域中心的评估、项目的资金比例以及就业合算和项目退出机制上采取文件评估及实地考察等方式，最大限度规避投资风险，保障申请人的权益。

## 二、准备I-526材料并递交至美国移民局

需要准备的材料包括：

### 1. 个人信息材料

全家身份证复印件、全家护照及出入境记录和美签出入境证明、全家出生证明、户籍卡复印件、结婚/离婚证书或未婚证明、无犯罪记录证明、主申请人的最高学历证书复印件、个人简历和5\*5照片8张。

### 2. 资金证明

投资款和项目管理费的资金来源证明报告，常见的资金来源证明方式有房产抵押、房产买卖、工作收入、股东借款、股票、基金、股息分红等。



### 3. 申请费材料

需要提供I-526申请费3675美金的汇票原件，汇出50万美金和3675美金申请费的账户必须是主申请人的账户，可以是联名账户。

所有材料上交后齐全后，移民局会返还给申请人一个档案号，在等待I-526审批结果的过程中，申请人可以通过档案号在网上查询审批进度。如果需要补件，申请人就需要再递交补件材料；如果材料审批通过，申请人将会收到I-526批准信。

美国投资移民对于文案的细节要求极高，任何细节出现问题，再补料，势必会耽误申请人的时间。诺亚移民的文案团队会全程为您提供专业服务，每一位客户的每一份材料、公证、翻译等，文案团队都会进行三重案审，即客户经理、文案经理、专属律师最终确认才能递交。时至今日，诺亚始终保持着业内“0”退案的传奇成绩。

## 三、I-526批准，转国家签证中心

I-526获批之后就是等待签证配额。审批通过后，申请人会在45-60天内收到由美国国务院所寄出的文件包，申请人须在领事馆面试日期前填妥此资料。这一阶段一般需要16个月左右，但由于每年只发出10000个签证，加之近几年申请人数激增，移民排期越来越长，截止到目前，刚刚审到了2014年的案子。这一阶段如果孩子年龄临近21周岁，孩子就超龄，无法随同主申请人一起移民。诺亚移民在美国项目上有多年的经验，善于对移民过程中任何细节进行合理把控，美国团队会为您制定专属方案，保证您移民成功。

## 四、核准材料转广州领事馆，领事馆进行面试

接下来，广州领事馆会通知申请人一个面试时间，并要求申请人进行健康检查。申请人按照规定日期到广州领事馆进行面试，当场就会被告知面试结果。如果通过，面试官会进行护照贴签并寄到指定银行，申请人将获得有条件（2年期）永久居民签证。若面试被拒，投资金额在扣除相关行政手续费后，将被退还给申请人。诺亚移民律师团队会专门对申请人提供一对一的面试辅导和培训，确保面试顺利通过。

## 五、获得有条件签证的申请人及家庭成员须在得到签证后的半年内赴美

申请人拿到有条件签证后，需要在半年内登录美国，前往移民局报道，缴纳绿卡处理费之后，移民局将绿卡寄往申请人指定地址。获得有条件绿卡后的申请人及其家属在未来两年内将会享受与美国公民一样的权益，只需每半年登陆一次美国即可。诺亚移民海外安家团队贴心的提供26项免费落地安家服务，帮助您尽快适应美国环境，让您生活无忧！



## 六、递交I-829申请表，申请解除条件

有条件绿卡到期前三个月，申请人需要提交I-829申请表，申请解除条件。只要证明两年间申请人的投资资金没有撤回，且已创造了10个直接或间接就业，I-829申请即可通过，有条件绿卡转为无条件绿卡。如果I-829未通过，可以在延期一年时间到期前的30天再次向移民局申请。此过程大约是1年左右。

## 七、五年期满，投资金返还，可申请成为美国公民

5年投资期满，之前投资的50万美金通过前期承诺的方式返还给投资人，申请人可以自主选择是否要申请成为美国公民。诺亚移民专业的律师和顾问团队会帮助申请人对所投资项目的退出机制进行透彻分析，确保资金安全。

纵观美国投资移民的申请过程，我们看到，美国投资移民和欧洲其他国家的移民不一样，除了具有一定的风险性，在办理过程中也涉及到诸多专业问题，必须有专业的机构进行办理才能保证其申请成功。诺亚移民具有十余年的美国项目运作经验，是专业的美国投资移民机构，更多的美国移民问题，可详询诺亚移民。

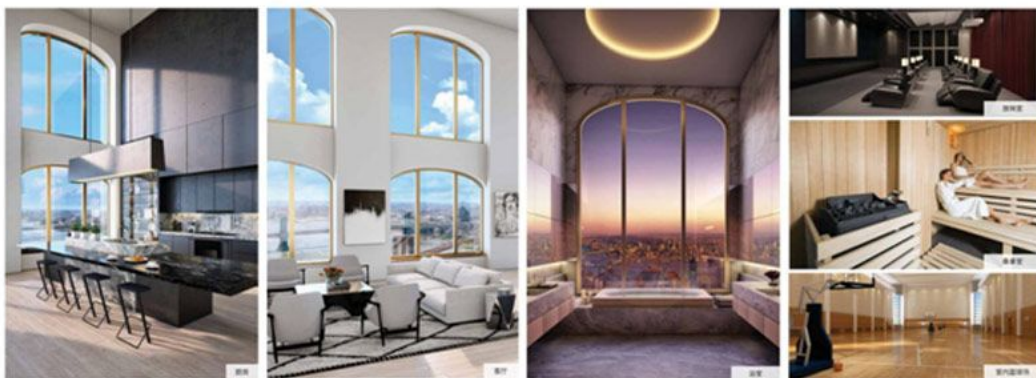
# 03

## 项目推进

# 华尔街大厦——曼哈顿下城 60层豪宅 鼎力之作火热销售中！

美国投资移民延期到9月30日，至今为止只剩不到3个月的时间了，9.30之后EB-5投资移民的走向尚不得而知，而涨价却是“虎视眈眈”，因此，早申请早放心，抢占50万美金末班车，现在就要行动起来。而鉴于美国投资移民的风险性，选择一个靠谱的项目就是当务之急。

诺亚移民近期重磅推出的EB-5金牌项目——华尔街大厦自由花园三期项目就为广大投资人提供了一个优质选择。作为近期备受市场瞩目的精品项目。华尔街大厦项目不管是在地理位置、项目方，还是资金结构、就业创造方面都有着不可替代的突出优势！



## 一、地处世界金融之都——绝佳的地理位置

华尔街大厦项目位于曼哈顿金融区，这里是世界顶级企业的云集之地。住户多为银行从业者、行政人员与律师法务人员。金融区内的家庭平均收入水平都比曼哈顿大多数地区还要高出许多。

### 1.巨大的升值空间

地处金融区核心，华尔街大厦有着得天独厚的地理位置，这里的企业需求极其旺盛，新增写字楼办公空间已超过110万平方米。华尔街大厦距离世贸中心只有4个街区，世贸中心作为标志性的摩天大厦，美国最高的写字楼，总面积逾27万平方米，周边的公司多达8400家。可想而知，华尔街大厦建成后，将必定会吸引众多的成功职业人士再次入住，未来的市场价值不可估量。



## 2.便利的交通条件

华尔街大厦附近就有两个大型交通枢纽，分别是富尔顿地铁转运中心和世贸中心交通枢纽，这里汇集了纽约市最好的11条地铁线。



华尔街大厦所处的金融区自2000年以来人口已经增长了100%，在这里，生活休闲娱乐设施林立，包括高端购物中心、大型绿化公园、美食餐馆和顶级获奖院校等。蒂芙尼、爱马仕、杰尼亚等奢侈品牌也已经纷纷入驻。

美国赫赫有名的史岱文森高中，就和华尔街大厦项目仅有20分钟的步行距离，这所高中是《商业内幕》主流杂志评选的第一公立高中。大学入学率高达99%，知名校友中就包括4位诺贝尔奖得主！

## 二、实力强劲的开发商——盛石集团

华尔街大厦的开发商就是全美鼎鼎大名的盛石集团，作为老牌的房地产集团，盛石集团成立于1988年，是美国备受推崇的最多元化的房地产公司之一。盛石集团开发团队中的高级管理成员直接负责了纽约市内超过270万平方米的多户型住宅项目。

盛石集团总部就位于纽约市曼哈顿，控股资产已遍及全美23个州。盛石企业LIGHTSTONE ENTERPRISES在其信用评级复审中，分别获得了标准普尔（S&P）子公司与穆迪（MOODY'S）子公司给予的A+与A1评级，穆迪与标准普尔均是评估企业财务实力的顶级评级公司。

	STANDARD & POOR'S MAALOT McGraw Hill Financial	Moody's	
美国债务	AA+	Aaa	最高级别
中国债务	AA-	Aa3	非常高级别
<b>LIGHTSTONE</b> <small>Energy</small>	<b>A+</b>	<b>A1</b>	
中国银行	A	A1	
中国工商银行	A	A1	
中国农业银行	A	A1	
中国建设银行	A	A1	
招商银行	BBB+	Baa1	
绿地控股集团	BB-	Baa3	
希腊债务	B-	Caa3	良好级别/ 投机级别 重大风险-债务 违约

## 1. 盛石集团CEO——福布斯排行榜亿万富翁

盛石集团创始人——David Lichtenstein，带领盛石集团发展成为了美国最大的房地产公司之一，目前，他的个人资产已超过15亿美元，2016年福布斯排行榜中，David Lichtenstein排名第84位。同时，David还与美国政界人士，如希拉里、克林顿夫妇，小布什等保持着良好的关系。



总统候选人希拉里·克林顿与David Lichtenstein在家中合影



前总统乔治·布什与David Lichtenstein在私人宴会中合影

## 2. 开发商过往项目I-526已获批

此次的华尔街大厦项目已是盛石集团的第三期EB-5项目了，前两期分别为纽约自由花园豪华公寓一期和纽约自由花园豪华公寓二期。两个项目均已取得了巨大的成功。其中，一期项目已于2016年3月竣工，EB-5融资了6000万美金，投资人的I-526申请也已获批。

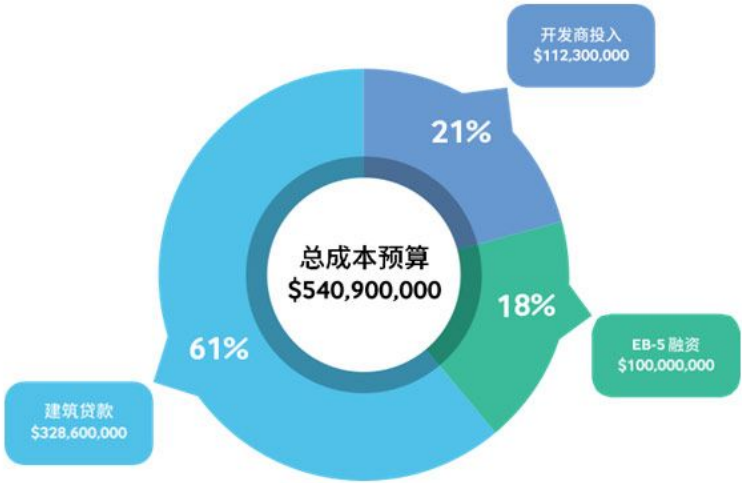
之前，CCTV还在其专题报道中专门报导了自由花园一期和二期项目，盛石集团作为加强项目安全的代表性新项目的开发商还接受了央视记者的采访。



有了前两期的成功经验，对于此次华尔街大厦自由花园三期项目的成功也就有了更高的保障。

### 三、安全稳健的资金结构

华尔街大厦项目中，EB-5投资金为1亿美金，仅占项目总成本的18%，开发商投资1.123亿美金，占比21%，剩余61%均为建筑贷款，因此，投资人的资金安全已有充分保障。





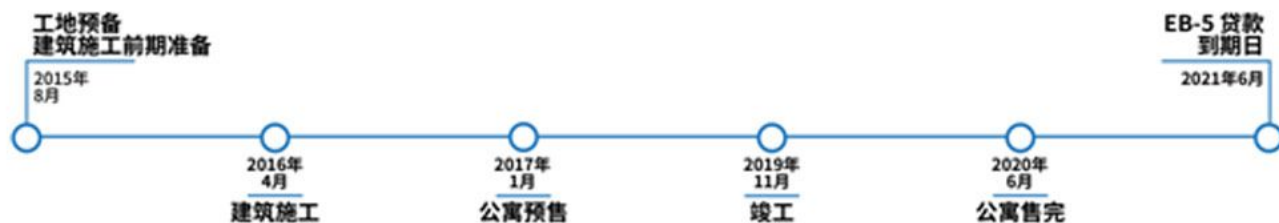
#### 四、充足的就业盈余，绿卡安全有保障

华尔街大厦项目共招募200位EB-5投资人，为满足移民局要求，必须要创造出的就业岗位为2000个。而华尔街大厦的就业分析报告是由美国著名经济学家Michael Evans博士采用RIMS II模型计算得出的，项目预计的建筑就业创造就有2466个，间接就业创造有141个，130%的就业创造，让投资人的绿卡安全已有充分保障。



#### 五、项目已开工，完工有保障

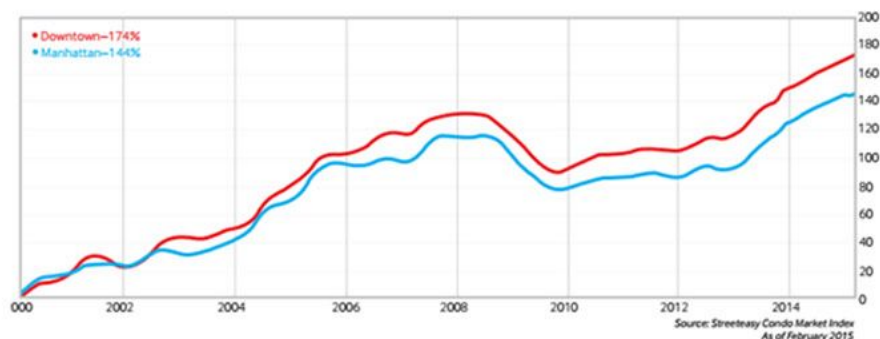
目前，华尔街大厦项目正在稳定施工中。预计2019年底就可全面竣工。开发商CEO——David Lichtenstein还提供了个人的完工担保，如果项目建设过程中遭遇突发事故，那么这位亿万富翁就会自己出资，确保项目如期完工。



## 六、市场需求旺盛，投资安全有保障

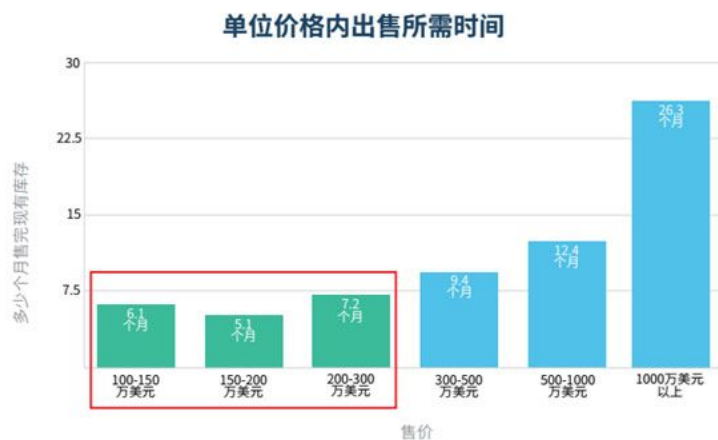
### 1. 房地产价格上涨

曼哈顿下城的住宅价格自2000年以来已经上涨了174%，相比之下，曼哈顿整体上涨了144%。下城的独立产权公寓市场历来都是比曼哈顿其他地区表现要突出，5年期间的平均差价为10%。



### 2. 房地产市场需求旺盛

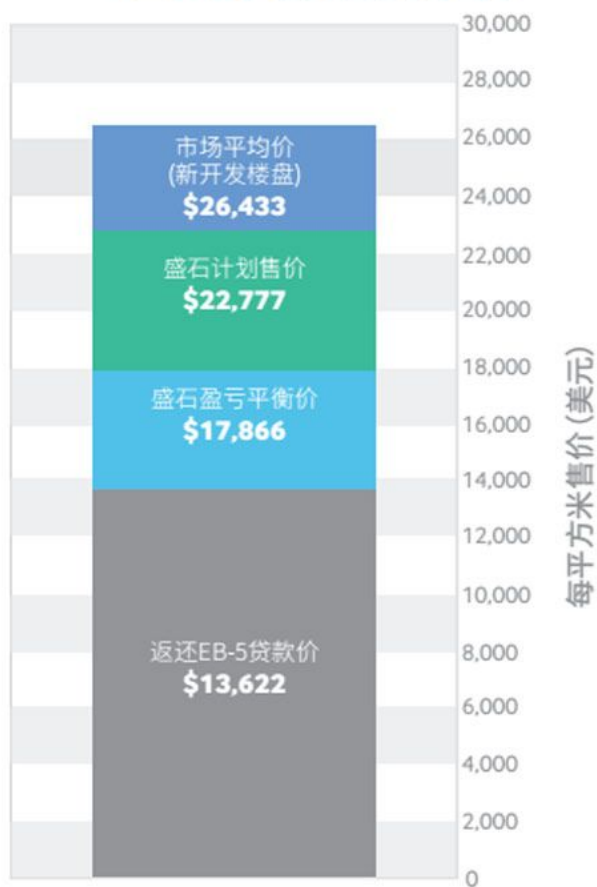
华尔街大厦共有228套公寓，平均售价大多为100到300万美金，而据调查显示，在曼哈顿地区，单元价格100到300万美金的公寓一般最多只需要7.2个月即可售完。由此可见，华尔街大厦未来的市场需求必不会少。



### 3. 巨大的售价优势

华尔街大厦项目还有着巨大的售价优势，项目周边同类型公寓的市场平均价大约为每平米26000美元，而大厦只要能卖到每平米约13000美金就可以全额返还EB-5投资金了，因此，这也是保障投资人投资安全的又一强大助力。

## 华尔街大厦售价优势



诺亚移民作为国内最早办理美国投资移民的机构之一，在美国EB-5投资移民的项目运作上已有十余年的丰富经验，至今为止，诺亚共推出了43个项目，其中的每一个项目都是经过诺亚移民风控团队实地考察、专业分析与评估后才推出的，我们会尽最大努力保障申请人的资金安全和绿卡安全。



## 诺亚精品EB-5项目纽约大学万豪酒店项目介绍

选项目，一直以来都是让EB-5投资人头疼的一件事，选择一个优质项目的重要性是不言而喻的，但是，什么样的EB-5项目才最好，最值得投资？这就让很多投资人犯了难。一个项目中的门门道道太多了，并非业内专家的投资人们很少有人能看的面面俱到，这样也就让很多人都中了无良项目方的陷阱。



眼下距离现行EB-5法案截止日期9月30日仅剩两个来月，抛开准备文件材料不谈，时间已经是紧巴巴的了，诺亚移民理解各位投资人的困扰，就特别推出了一个新的精品EB-5项目——纽约大学万豪酒店，该项目从各个方面来说都是具备突出优势的，那么接下来，诺亚移民就将从几个方面，给投资人们详细的剖析一下这个项目。

### 地处曼哈顿核心区位——绝佳的地理位置

纽约大学万豪酒店项目坐落于全美第一大城市——曼哈顿，这里是全球金融中心，是全美酒店价格最高的地方。众多世界顶级企业云集于此，如脸书、谷歌等。著名的时代广场、帝国大厦、华尔街、纽约大学等也均在项目的咫尺之遥。







世界顶尖酒店品牌运营，全美最赚钱餐厅入驻

该项目建成后将由全球最大的酒店集团——万豪集团运营，万豪集团在120个国家拥有近6000家酒店、110万间客房，以及7500万名忠诚客户。纽约大学万豪酒店项目属于万豪莫西品牌，万豪莫西是万豪集团最新的生活理念主题酒店，截止到2020年，万豪集团将推出80家万豪MOXY品牌酒店。这个新颖的品牌融合了时尚的设计和卓越的服务，兼具价格实惠的优势，可想而知，建成以后盈利空间不可估量。

纽约大学万豪酒店内的餐厅和酒吧将由TAO集团运营。TAO是世界一流的高级餐厅运营商，在全球有16家门店。



## 全美10大夜总会去年收入超5.5亿美元

XS Nightclub	Las Vegas, NV	1.05亿美元
Hakkasan	Las Vegas, NV	1.03亿美元
Marquee Nightclub	Las Vegas, NV	0.85亿美元
TAO Las Vegas	Las Vegas, NV	0.5亿美元
LIV	Miami Beach, FL	0.45亿美元
Surrender Nightclub	Las Vegas, NV	0.45亿美元
LAVO New York	New York, NY	0.35亿美元
Story	Miami Beach, FL	0.30亿美元
Hyde Bellagio	Las Vegas, NV	0.30亿美元
LAVO Las Vegas	Las Vegas, NV	0.35亿美元

## 王牌开发商支撑——盛石集团

纽约大学万豪酒店项目的开发商是美国著名的盛石集团。盛石集团成立于1988年，是美国备受推崇的最多元化的房地产公司之一。盛石集团开发团队中的高级管理成员直接负责了纽约市内超过270万平方米的多户型住宅项目。

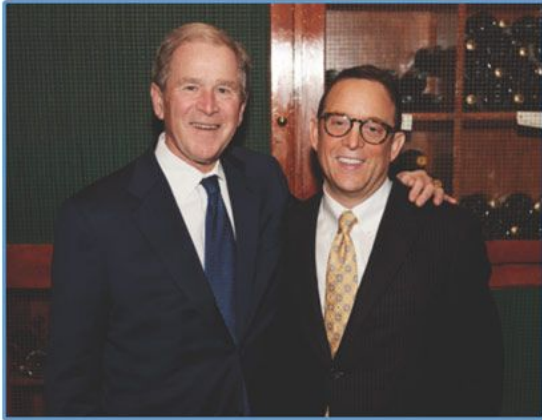
集团总部就位于纽约市曼哈顿，控股资产已遍及全美23个州。盛石企业LIGHTSTONE ENTERPRISES在其信用评级复审中，分别获得了标准普尔（S&P）子公司与穆迪（MOODY'S）子公司给予的A+与A1评级，穆迪与标准普尔均是评估企业财务实力的顶级评级公司。





## 盛石集团CEO——福布斯排行榜亿万富翁

David Lichtenstein于1988年创立了盛石集团，并率领盛石发展成为美国最大的房地产公司之一，资产逾26亿美元。目前，他的个人资产已超过15亿美元，2016年福布斯排行榜中，David Lichtenstein排名第84位。David还与美国政界人士，如希拉里、克林顿夫妇，小布什等保持着良好的关系。



## 安全的监管机制

三家监管机构

证监会  
移民律师

会计师  
审计公司

第三方  
银行监管机构

三大担保

担保

**盛石总裁担保一切原因的I-526审批风险**

完工担保

**盛石总裁（个人14亿资产）担保融资到位和项目完成**

公司担保

**项目公司100%资产担保EB-5投资款返还**

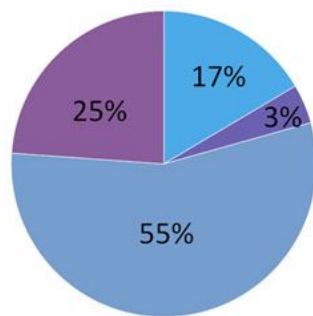
## 开发商过往项目成功记录

纽约万豪酒店项目是盛石集团推出的第六个EB-5项目，此前推出的项目均已获得了巨大的成功：华尔街大厦一期项目已于2016年3月竣工，EB-5融资了6000万美金，投资人的I-526申请也已获批。CCTV还专门报导过盛石集团的自由花园一期和二期项目，通过之前几期项目的成功，我们对于此次纽约大学万豪酒店项目的成功也是信心十足。



### 稳健的资金结构，资金安全有保障

纽约大学万豪酒店项目的总预算为1.92亿美金，其中，开发商投入5700万美金，占比17%；万豪集团投入400万美金，占比3%；SQUARE MILE CAPITAL高级贷款1.07亿美金，占比55%；EB-5贷款5000万美金，占比仅25%。截止到现在，项目已经获得高级贷款意向书，盛石资金，万豪投资均已经投入。



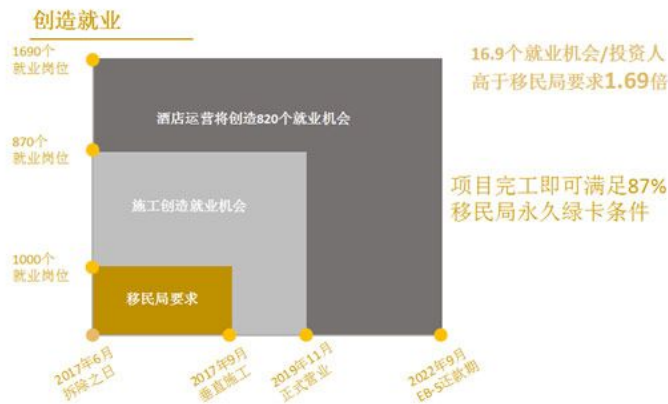
项目总预算\$1.92亿美元

该项目的退出机制也是出售或再融资，据第三方评估数据显示，EB-5到期时，项目的房产估值为2.2亿美金，而要想全额返还EB-5资金，项目只需出售到1.5亿美金即可，中间有6164万美金的缓冲区，投资安全有充分保障。



## 充足的就业盈余，高于移民局要求1.69倍

纽约大学万豪酒店项目共招募100位EB-5投资人，需要创造就业1000个，而按照经济报告显示，项目的光施工阶段即可创造出870个就业，也就是说，只要项目完工，即可满足87%移民局永久绿卡条件，而项目的运营期间还可创造820个就业，共计1690个就业机会，高于移民局要求1.69倍，可以充分满足永久绿卡要求。



以上就是纽约大学万豪酒店项目的基本情况了，看完这些，相信大家心里多少已经有数了。可以看出，纽约大学万豪酒店项目无疑是现今EB-5项目市场中备受瞩目的一颗新星，正在为选择合适的项而苦恼的各位投资人，不妨考虑看看。



# 04

# 关于诺亚

# 诺亚移民故事：北京暴雨，诺亚顾问冒雨上门服务记

早上6点半，闹铃准时响起，听到音乐声，我条件反射地立刻睁开了眼睛，然而大脑却还没醒过神来，依旧是一片空白。唉，昨天睡得太晚了，11点多才终于结束了和一个客户的谈话，等到全部收拾完了上床睡觉都快12点了，6个来小时，对我这么一个嗜睡的人来说，还是远远不够啊。



正缓着神儿，突然感觉今天和往常不太一样，平时这会儿卧室都被阳光照亮了，今天却还是昏暗的。突然，窗外淅淅沥沥的雨声就映入了耳朵，哦，原来是又下雨了。啊，居然又下雨了！我赶紧一扑腾从床上爬起来，10点就要去见客户，下雨天路上肯定不好走，现在可没时间再磨蹭了！以最快的速度刷牙洗脸收拾好，临出门的时候，我还特意在柜子里拿了一套新的正装，刚刚查天气预报，今天的可是暴雨，要是路上衣服湿了，那就太狼狈了。毕竟，每次见客户，我可都是代表着公司的形象的，整洁得体的穿着，既是对客户最大的尊重，也是体现公司专业程度的一把重要标尺。

其实本来我和客户余先生约得是在公司见面的，当时他打400电话过来咨询美国投资移民，我们聊得很投机，碰巧他就住在北京海淀，我们就约了今天10点在公司面谈，但是看现在这个天气，他大老远的过来公司还是不太方便，索性，我就去上门服务吧。如此想着，我就赶紧给余先生去了个电话，余先生听清我的意思后，十分开心，但也有些不好意思大雨天麻烦我跑一趟，我和余先生解释说，上门服务是诺亚一贯坚持的，请他安心在家等我。

收起手机，我就赶紧把所有的文件整理妥当放进了包里，叫了个滴滴，就赶紧出门了。本来想着趁雨势还不太大，赶紧打个车到约定地点，结果，刚坐上车没几分钟，豆大的雨点就打下来了，而随着雨越来越大，我坐的车就很不幸的被堵在了车流之中，看看手表，时间已经走到了快8点，再看看前面一眼望不到头的“长龙”，心里就是一急，这样堵下去，很有可能就迟到了，这可不行啊。当下也没时

间再犹豫了，坐地铁！紧接着，拿好东西我就下车直奔附近的地铁站狂奔而去了，这会儿的雨简直跟拿盆往下泼似的啊，我手里的这把小雨伞相比之下太脆弱了，根本不顶用，身上没一会儿就湿了，但也没功夫顾及这些了，我赶紧把背上装文件和衣服的背包提到前面来，放在怀里一手抱着，一手撑伞，当下只剩下一个念头了：文件和衣服绝对不能湿，要不然一会儿见客户可就太失礼了！

跑向地铁站的途中，我看到路上的行人全都是行色匆匆的，暴雨的冲刷下让所有人的身影都透着一股狼狈，我想，在别人的眼里，我也是这样一副模样吧。

跑到地铁站的时候已经8点出头了，这会儿正是早高峰，人流量巨大，门口已经开始限流，我努力抢了个前排，却还是被工作人员的铁栅栏挡在了地铁口门外，1分钟放一拨人，平常觉得一转眼就没了的时间此时此刻却漫长的好像一个世纪。终于，门开了，我一个健步就冲了进去，安检、刷卡一气呵成，到了坐车的站台，却又是让我呼吸一滞，候车的队伍排了老长！没办法，排吧，叹了口气，挑了相对较短的一条队伍，我排到了最末尾。时间一分一秒的过去，转眼已经8点半，我现在在朝阳区，距离余先生的住处海淀区还有很远的距离，所以务必要尽快坐上车了。看一眼，前面还有两三个人，下一班地铁无论如何也得坐上去！很快，新一班车来了，车门打开，这次我简直是不顾形象的往上挤了，背包护在胸前，奋力的往里站，站稳、扶好，关门，哈，总算是上来了！

坐上了地铁，我心里就踏实了一半，这下应该不会迟到了。列车一站一站的前进着，车厢里的人却始终不见少，人们紧挨着，我抱着背包，连转个身的空间都不够，空气中也带着一股粘腻感，那是雨水的湿气。



晃悠了近1个小时，总算到站了，到了地铁口，雨势却是丝毫不见小，深吸一口气，我打开了手机导航，撑起伞就迈入了雨幕之中。跟着导航走了10分钟，总算是到达了和余先生约定好的咖啡厅，来不及就坐，我就去了卫生间，把身上这套湿了快一半的衣服换了下来，快速调整完毕，看看镜子里的自己，跟刚才那副狼狈模样简直是判若两人，确认一切没问题后，我这才踏实的坐在了位子上，看看表，此时的时间刚好是9点半。我从包里小心翼翼地拿出文件和材料，在桌子上摆放整齐，一切准备好了，9点45分给余先生去了个电话，告诉他已经到了，可以下楼了。



10点过几分，余先生匆匆赶来了，他五十来岁，身形健朗，一见到我就是笑容满面，看起来很是亲切。简单寒暄过后我们就切入了正题，之前在电话里我们就沟通过，余先生之所以想移民，还是为了自己正在读书的女儿，他的女儿现在上初中，15岁，余先生夫妇计划着高中就把女儿送去美国，所以现在就想着拿个美国绿卡，以后女儿毕业工作什么的都会方便很多。但是他的困惑是，现在美国排期时间长，担心自己申请的话女儿就会超龄，而且一边申请移民，一边留学会不会有风险。这些问题，对于我来说已经是驾轻就熟了，从专业顾问的角度，我非常细致的帮余先生把他担心的所有问题都解答了一遍，不知不觉的，时间就走过了2个多小时。

正事说完了，临告别的时候，余先生叫住了我，说：“今天真是麻烦你了，这么大的雨，你来我这也不近，感觉得出来你们诺亚从服务和专业上都挺不错的，以后移民的事就拜托你了。”听到他这么郑重其事的肯定，说不激动肯定是假的，从我进诺亚的那一刻起，公司就一直在强调“移民顾问是顾问，不是销售”，客户把全家人的大事交给我们，要对得起客户这份信任，必须好好服务每一位信任诺亚的人。



其实，上门服务，余先生并不是先例，在他之前，即使是千里之外的省市，只要客户需要，我们也会二话不说的过去，不管是晴天还是阴天，刮风还是下雨，风雨无阻，就是我们真实的写照。相比坐在办公室里拿着个电话聊天，我更希望能够用自己的双脚去丈量这个大千世界。我相信，生活里充满了机遇和未知，走的越远，方知世界之大；走的越长，才懂处事之经。

再次撑起伞走进了雨中，但不同于早上的焦急万分，此时，我步伐轻松，内心坚定。

## 像做科研一样做美国投资移民 专业、严谨、高效

蓦然回首才发现，诺亚移民已经在美国投资移民这条路上闯荡了十多年的时间了，回首过去，越来越多的感触涌上了心头。所以今天，我们就忙里偷个闲，和大家一起，好好坐着聊聊，这些年我们走过的美国投资移民路。



说起美国投资移民，相信10个想做美国移民的人里有9个都知道它，为什么EB-5这么受欢迎？无他，条件限制最少。美国作为传统的移民大国，每年削尖了脑袋想拿到绿卡的人数不胜数，但并不是每个人都能成为杰出人士，也不是每个人都能找到一个可以给自己申请绿卡的公司，这种情况下，我也想要移民美国，该怎么办呢？很简单，通过EB-5投资移民。

其实，尽管美国投资移民在1990年就创立了，但真正开始发展起来，还是2000年以后了。大概是2005年，EB-5才正式进入中国市场，到现在，满打满算也不过才12年时间。尽管年头不多，但EB-5就像一个朝气蓬勃的少年一样，每一天都是一副新面貌。这些年来，随着国内经济的飞速发展，富人群体逐渐壮大，越来越多的人开始关注到了美国投资移民，今天，已经有数不清的投资人在翘首以盼EB-5宝贵的名额了。

迎着这股移民热潮，大量的移民公司像雨后春笋一般涌现在了市场上，但是，公司变多了，市场做大了，竞争也就越来越激烈了。我们是2005年开始做美国投资移民的，那会儿国内做美国项目的公司总共也没几家，因为当时EB-5的成功率不像现在这样高，再加上客户不是很多，



没什么经验，为了不辜负客户的信任，我们在做每一份案子时都特别“较真儿”，选项目时要把方方面面都考虑进去，只选有成功经验的区域中心，风控团队还得在旁时时把关着。准备材料时，客户经理、文案经理、专属律师更是都得挨个看过每一份文件才行。

我们是做移民的，听起来有些脱离普罗大众，但其实说到底，围绕的还是俩字：服务，听着再怎么“高大上”，其实我们也还是身处服务行业的一员，做到极致所追求的，也不过就是客户的认同罢了。移民是一件大事儿，是一件对专业要求非常高的事儿，而专业的事还是必须要交给专业的人去做。像做科研一样做美国投资移民，是诺亚人的坚持和决心。科研，讲求严谨、专业、高效，而诺亚移民，就会把做科研的这三种精神，深刻地贯彻落实到美国投资移民申请过程中去！

诺亚移民的顾问常常挂在嘴边的有一句话：“良心顾问一定是顾问，不是销售”。除了要懂移民知识，更要懂客户心中所想。顾问的职责是给申请人分析项目，而不是向申请人销售项目。美国投资移民本身是有风险的，谁也不能保证万无一失，有些移民公司会为了拉到客户而做出各种担保，曾经就有客户告诉我们，他曾经咨询过不少公司，很多都是闭口不谈项目风险，都说选了xx项目，绿卡肯定没问题。“结果回头网上一查，好多都说EB-5风险大，吓得我都差点想放弃了。”

确实，移民行业的时代变了，为了生存，为了做大，为了有一天站在行业的巅峰傲视群雄，有些公司已经在这场看不见硝烟的战争中渐渐地迷失了自己，忘记了最初的本心。但诺亚移民却可以自豪地说，我们从来没有忘记过自己的初心。做加拿大起家时我们就说过，我们只做投资移民，如今，时间已经做出了最好的证明。可能会有很多人笑话我们的“墨守成规”和“不懂变通”，但时至今日，诺亚移民依旧不曾感到遗憾。

做美国投资移民，我们从来不讲究那些虚的，给客户画个大饼谁不会？捡好听的说谁不知道？但自打诺亚移民成立以来，我们就坚决摒弃这些，做事情，还是要脚踏实地，一步一个脚印才好，稳扎稳打，方能长长久久。不忘初心，方得始终，移民这条路上，我们遭遇过挫折，也战胜过挫折；遇到过困难，也克服了困难。既已如此，还有什么能够阻挡我们前进的步伐呢？



www.noahvisa.com.cn

诺亚移民 让您的移民更安全



微信公众号：noahvisa

咨询热线：**400-060-6622**