

EB-5回到50万美元！真的假的？

EB-5投资移民计划堪称本年度最魔幻剧情，没有之一。

2019年11月21日，美国EB-5项目有史以来第一次涨价，区域中心计划从50万美元涨到90万美元，直投项目从100万美元涨到180万美元。自新规实施以来，EB-5申请量急剧下降，2020财年Q2-Q4的所有申请加起来仅114个。

本来以为就这样尘埃落定，但有一个区域中心站了出来，他们认为新规既没有解决投资人最关心的问题，也没有考虑区域中心、开发商以及投资人的利益，因此把移民局告到了联邦法院。

谁也没想到的是，竟然告赢了。2020年12月，区域中心代表律师向加州法院提出诉讼，认为EB-5涨价法案提出时，时任国土安全部代理部长的Chad Wolf和美国移民局代理局长Ken Cuccinelli，并没有得到美国参议院的确认。并且，在2020年8月，根据政府问责办公室发布的报告，Wolf和其他官员没有资格任职，所以在其任职期间发布的“EB-5现代化法规”不应该被实施。经过长达1年的审理，2021年6月22日，美国加州北区地方法院进行了判决，由于前代理国土安全部部长没有遵守正常的任职程序，无权颁布涨价法规，2019年11月21日生效的EB-5涨价法规无效。

为了回应联邦政府的判决，美国时间7月6日，移民局更新了EB-5政策指南，表示目前EB-5政策回归到2019年11月21日之前的法规：

1、投资额：TEA地区项目的投资额为50万美元，非TEA地区项目的投资额为100万美元；

2、维持优先日：EB-5申请人在其I-526申请批准后，如果出状况，不再可以维持优先日；

3、较为宽松的TEA（目标就业区）的认定标准和程序；

4、条件绿卡（I-829阶段）的行政审批程序等也回到2019年11月21日之前的政策。

这波操作让很多观望的人突然兴奋，是不是意味着EB-5又回到50万的时代了呢？

可惜，EB-5区域中心法案没有通过国会投票，在6月30日被迫暂停了。什么意思？就是，现在名义上EB-5的投资额回到了50万美元，但实际上根本没有办法递交新的申请（直投项目100万的除外）。

下一步，国土安全部将做出如何动作呢？是上诉还是推出新的EB-5法规？

针对联邦法院的判决，国土安全部/移民局可以在60天内上诉，而上诉之后可能需要很长时间。上诉期间内，如果EB-5法案成功延期，则将按照50万投资额进行。当然，现任的国土安全局局长可以发布新的EB-5法规。

至于什么时候能够延期？自2015年以来，已经有超过20次的法案到期需要续签的情况发生。根据以往经验，大概率会搭车930联邦预算案。也就是说，在之后的2个多月时间内，可能会出现新的法规或法案。如果EB-5区域中心法案续签，但国土安全局还没推出新的涨价法规，那确实是有个窗口期，可以以50万的投资额递交EB-5申请。

其实，此次临时暂停最受伤的就是已经排到面试阶段的EB-5申请人，进退两难。目前广领馆已经陆续在发取消通知，7月15日前的面试确定都被取消了，中下旬的面签投资人如果在面试日期之前项目还未延期的话，大概率也会被取消。我们只能翘首以盼，国会和国土安全局能尽快给出EB-5区域中心计划的进一步举措，让广大等待的申请人能放下焦虑的心。

消息来源：新通移民网

法律信箱

买了发生过命案的房子，能退吗？

读者提问：

我今年才从外地搬到印第安纳就职。来了不久，在房地产经纪人的帮助下，买了一栋住房。我们全家都很喜欢这个房子，很快就搬了进去。过了几天，认识了一位本地的中国同事。他问我住在哪里，我告诉他我的新房地地址。他听后若有所思，在手机上查了一下，就问我知不知道我买的房子，不久前发生过命案。我听后大吃一惊。无论是我的地产经纪人，或是卖方的地产经纪人，都没有提过命案的事实。我自己上网调查后，知道了命案的来龙去脉。全家都非常害怕，不敢再住下去，立即搬到酒店暂住。

我目前的困扰是，才买了新房子，又不敢住进去。两位地产经纪人，以及贷款给我的公司负责人，都没有告诉我房子发生过命案的事实。请问他们有义务事先告诉我有关命案的讯息吗？我想把房子退还给卖主。如果不能，我也想起诉他们，让他们赔偿我在金钱与心理上的损失。请问我有起诉他们的立场与理由吗？

黄亦川律师解释：

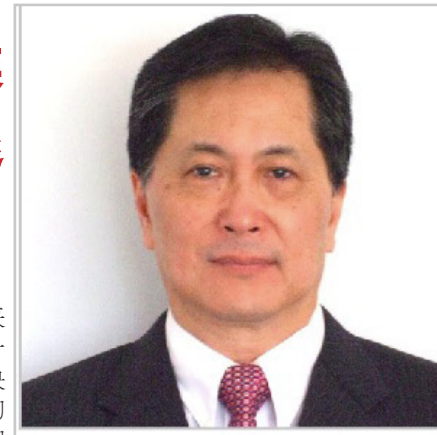
无论委托地产经纪人，或是自己卖房子，卖方都有义务与责任提供房子的现状。各州都颁布了大同小异的法律，对于卖方必须提供给买家有关房产的各种资讯，做了详细的规定。譬如印第安纳州，在卖房地产时，就有一份房产现状表格，需要卖家详细填写。内容包含很广，主要分为1、家用设备；2、电源系统；3、供水与排水系统；4、供暖系统；5、屋顶；6、有害环境污染；7、其他杂项等。

家用设备包含冰箱、洗衣机、烘干机、炉灶、窗型空调等常用家居电器。电源系统包含空气清洁器、警报装置、电话线路、烟火警报器以及通风装置等等。供水与排水系统包含浴室厕所的设备以及污水排放管路。供暖系统包含冷气、暖气、火炉、除湿器、屋顶风扇、太阳能供暖，以及其他供暖设施。屋顶包括屋瓦的年限、维修以及现状等等。有害环境污染包括室内甲烷、含铅涂料、氡气、放射线物质、霉菌以及其他各种污染物质等。其他项目主要包括房地产的使用限制以及与市政府的一些道路问题等等。

左看右看，也没有发现房地产卖家有提供屋内曾经发生命案的义务与责任。显而易见，本州法律对于房地产买卖的吐实规定，着重与实体方面的问题。至于屋内曾经发生过死亡或命案等事实，可能对买家有心理上负面影响的问题，并没有明文要求卖方如实提供。所以读者想以自己购买的房地产发生过命案为由，要求退屋或者赔偿，应该是没有法律依据的。当然，每件个案，都有其特殊的背景与不同的细节。请读者务必咨询自己的律师与顾问，详细告知买卖经过，再由自己聘用的律师判定是否有补救的法律途径。

注：本法律信箱内容版权属于黄亦川律师，没有黄亦川律师本人的书面同意，不得以任何形式转载或翻印。本法律移民专栏信箱中提供的只是一般性信息，不同于律师针对特定客户的具体案件咨询所提供的详细法律意见。读者如有法律案件需要处理，请务必咨询本人居住地的专业律师。本专栏作者黄亦川律师为印第安纳州执照律师，与读者之间没有任何律师与客户的代理关系。

This column is provided for informative purposes only and is not intended as legal advice you should act on without consulting independent legal counsel. All material posted on this column does not establish an attorney-client relationship.



黄亦川律师

usalaw@gmail.com

317-289-7748

