

拟议CFIUS新规对房地产交易的影响

SEPTEMBER 25, 2019

9月17日，为了继续实施《2018年外国投资风险审查现代化法案》（“FIRRMA”）并拓宽需要美国海外投资委员会（“CFIUS”或“委员会”）进行国家安全审查的交易范围，美国财政部发布了两部拟议的规定。一部拟议的规定描述了CFIUS对房地产交易的审查范围，这是FIRRMA项下授予的新权限。在下文中，我们总结了这些房地产法规的关键要点。另一部拟议的规定会普遍影响对美国企业的投资，并在我们之前的简报中已得到说明。

FIRRMA授予CFIUS审查涉及外国人士的房地产交易的权限。之前，这些交易无需经CFIUS审查，除非它们同时涉及收购美国企业的控制权。购买或投资房地产的外国个人和组织，例如土地开发商、可再生能源开发商、石油天然气公司和制造商应熟悉这些拟议的规则。

具体来说，FIRRMA授予CFIUS权限，可以审查外国人士购买或租赁下列私人或公共房地产，或就该等房地产获得特许权的交易：

- 位于空港或海港之中，或作为空港或海港的一部分；
- 紧邻美国军事设施、或紧邻因与国家安全相关的原因具有敏感性的美国其他设施或财产；
- 可合理地使得外国人士有能力就该设施或财产中进行的收集情报；或
- 可以其他方式使得该设施或财产中的国家安全活动暴露于受外国监视的风险中。

为识别CFIUS审查范围内的房地产交易，拟议的规定（美国联邦法规新第31篇802部分）(i)以非常具体的地理术语识别所涉房地产，并且(ii)以就所涉房地产获得的权利界定所涉房地产交易。

所涉房地产。拟议的规定将“所涉房地产”界定为下列房地产：

- 位于某空港或海港中，或作为空港或海港的一部分发挥作用；
- 紧邻军事设施和该规定附件中所列其他政府设施和财产（位于该设施一英里内）；
- 位于附件中所列某些军事设施延伸范围内（100英里或12海里内）；
- 位于就附件中指定的军事设施指定的县或地理区域内；
- 位于附件中指定的、距美国海岸线12海里之内的军事设施的任何部分之内。

所涉房地产交易。CFIUS审查仅限于授予外国人士与所涉房地产相关某些权利的交易。具体而言，所涉房地产交易是外国人士任何购买或租赁如上所述所涉房地产、或就所涉房地产授予外国人士特许权并向该人士提供下列权利中至少三项权利的交易：^[1]

- 进入权；
- 排他权；
- 改善或开发权；或
- 固定结构或物体的权利。

例外情况。FIRRMA将几类房地产交易排除在CFIUS管辖范围外。

- 例外房地产投资人：拟议的规定将涉及“例外房地产投资人”的交易排除在CFIUS管辖范围外。为符合例外房地产投资人的条件，外国人士必须与一个或多个特定的外国具有实质性联系（例如最终实益所有人的国籍和设立所在地）。具体的与例外房地产相关的外国清单尚未公布。
- 单个居住单元：FIRRMA要求将单个“居住单元”的房地产购买、租赁或特许交易排除在外。这一除外情况涵盖了与房地产作为居住单元的计用途附带的、与居住单元一同转让的固件和临近土地。
- 城市化地区：城市区域中的房地产通常被排除在审查范围外，除非该房地产位于列表中某些设施一英里内，或会作为空港或海港的一部分发挥作用。
- 零售贸易：仅限于零售贸易、住宿或餐饮服务业设施的、空港和海港中的特许和租赁交易被排除在外。
- 商业办公空间：取决于外国人士占据的空间数量和外国人士与大楼中租户总数之间的比例，商业办公空间被排除在外。
- 美洲印第安人和阿拉斯加原住民土地：某些阿拉斯加原住民实体拥有的房地产、或以信托形式由美国为美洲印第安人、印第安部落、阿拉斯加原住民和阿拉斯加原住民实体持有的房地产不是所涉房地产。

无需强制备案。按照目前规定，拟议的规定不要求所涉房地产交易各方向CFIUS提交备案。所涉房地产交易各方将可以提交一份完整的通知或者更简短的申报。如同我们之前的简报中所述，申报是负担较轻的简化版备案，但不保证CFIUS会作出最终决定，虽然完整形式的通知需要提供更多信息，但是始终会以CFIUS作出决定作为结果。

惩罚和赔偿。拟议的规则允许对一方在这个部分项下所作重大不实陈述、不作为或证明处以每次违规不超过25万美元的民事惩罚。

^[1]还包括就现有关系的权利发生变化而授予外国人士这些权利中三项权利，以及为规避或避免CFIUS管辖权而进行的交易。

欲了解更多有关新拟议规定或CFIUS审查的信息，请与本所公司及交易团队律师联络。



Related Locations

Washington, DC

Related Topics

Reviews by the Committee on Foreign Investment in the United States (CFIUS)

FIRMA

Related Capabilities

Transactions

International Trade

This entry has been created for information and planning purposes. It is not intended to be, nor should it be substituted for, legal advice, which turns on specific facts.