

## 西班牙移民投资（巴塞罗那 50 万欧元项目）

### 西班牙概况

西班牙位于欧洲西南伊比利亚半岛上，南隔直布罗陀海峡与非洲相望，东临地中海。

国名：西班牙（Spain）

首都：马德里（Madrid）

面积：505, 925 平方公里

人口：4650.78 万人，密度：92 人/平方公里

宗教：96% 的居民信奉天主教

人均 GDP：1.4 万美元（2014）

### 西班牙经济

西班牙具有完善的市场经济，是欧洲五大经济体之一。

西班牙房地产开发商行业协会 APCE 最近公布的数据显示，由于经济好转，西班牙新房“存量”从 2009 年历史最高值的 65 万套，连续五年逐年下降，至今年预计降至 46 万，明年将减少近一半至 35 万，2019 年降至 23.8 万。

- 西班牙是欧盟第五大经济体，近十年来经济增长率高于欧盟平均水平一个百分点以上。
- 2015 年 GDP 世界排名第 13 位，国民生产总值远高于同等规模国家。
- 旅游业发达，被誉为世界第二大旅游强国，2013 年接待世界游客 6070 万人仅次于法国、美国。
- 西班牙农业发达，有欧洲菜篮子的美誉。
- 西班牙在再生能源领域世界领先。
- 西班牙拥有欧洲最密集的高铁线路，航空交通极其方便。

### 西班牙气候

中部梅塞塔高原属典型的大陆性气候，那里干燥少雨，夏季干爽，冬季较冷，全年风调雨顺，适合植物的生长，因而有“绿色西班牙”的美名。春秋平均气温 15° -25°，夏季高温可达 40° 但绝不闷热，冬季最低温可达 0°。

西班牙地中海沿岸、加那利群岛及巴利阿里群岛属于地中海/亚热带气候，冬季/夏季气温范围一般是 16° -30°。这也是西班牙旅游业久盛不衰的法宝。这里阳光充足，春秋多雨，年平均降水 500—1500 毫米。

### 西班牙教育

- 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；
- 大学教育（本国居民仅收取注册费）/ 高等职业教育：18 岁以上；

## 西班牙医疗

西班牙实行全民免费公共医疗，全民性、福利性、资金来源的公共性是其三大特点。

- 一个人只要一就业，就应加入国家社会保障体系，缴纳社会保障金，申领医疗卡，凭卡在公立医院免费就医。
- 获得投资居留权的外国人，凡购买私人医疗保险也能享受在公立及私立医院免费看病就医，其没有工作的配偶、子女均一同享受免费医疗。
- 西班牙全国 99.98%的人都加入了医疗保险。除急诊外，无论到公立医院还是私立医院看病都必须要有医疗保险。

申领西班牙公共医疗卡所需材料：居留卡/护照，社会保险号码，住家证明。

注意：在西班牙看病必须要有医疗卡，因看病前需要用卡号和医生预约到 cita 号码，拿着 cita 号才能在预约日期前往就诊。只有急诊不需要 cita 号，但若没有医疗卡急诊收费价格不菲。

## 巴塞罗那概况

巴塞罗那位于西班牙东北方向的一个海滨都市。属于西班牙第二大城市，也是加泰罗尼亚自治区首府。巴塞罗那省总共人口有 550 万左右，而巴塞罗那市中心有 160 万口。

巴塞罗那是世界著名的港口城市和旅游城市，海滨气候怡人，风和日丽，形成一连串景色秀丽的海湾。这里的阳光、沙滩、浪漫的西班牙风情和迷人的地中海风光每年都吸引着数以万计的世界各地游客。

## 巴塞罗那区域介绍

巴塞罗那总共有分 10 大区，主要有老城区、扩展区、大学城区、大使馆区、圣马丁区等等。这 10 大区里属于扩展区人口最多，总人数有 27 万，是西班牙人口最多的一个区。



### 1、老城区：

老城区位于巴塞罗那的海边地带，常年汇集了大量游客。这里的房产多为老房子，历史悠久。也位于市中心附近，因此也是当地最繁华热闹的地区。这里街巷较窄，房价较贵，多与旅游投资或商铺买卖。

房价及租金：均价 3500-4500 欧/m<sup>2</sup>，租金大概每平方 14-18 欧。

一居室：约 60 平方米的房子（22.5-27.5 万欧元），租金大概在 880-1080 欧。

二居室：约 90 平方米的房子（33-37 万欧元），租金大概在 100-1500 欧。

三居室：约 120 平方米的房子（56-60 万欧元），租金大概在 1800-2100 欧。

### 2、扩展区：

这个区也属于市中心，已经有 150 多年历史，由感恩大街分为左右两区。大多数中产阶级本地人居住在此。设施齐全，交通方便，各类学校，医院，大学，购物商场等配套设施应有尽有。

房价及租金：均价 4000-5500 欧/m<sup>2</sup>。租金大概每平方 14-18 欧。

一居室：60 平方米的房子（大约 26-30 万欧元），租金大概在 950-990 欧左右。二居室：90

平方米的房子（大约 36-39 万欧元）租金大概在 1000-1500 欧左右。三居室：120 平方米的房子（大约 58-62 万欧元）租金大概在 1750-2000 欧左右

### 3、大学城区：

大学汇集的地方，学术气氛浓，周边设施健全。除学生教师，非常多的本地人选择住在这里。被对角线大街隔开，靠近山区的地带 PEDRALBES 是巴塞罗那富人区，这里环境绿化优秀，聚集了各大国际学校、高级办公楼、皇家马术俱乐部，以及著名商学院 IESE 等。对角线下方是居民区，这里房价合理，也是诺坎普球场所在地。

房价及租金：均价 4000-6000 欧/m<sup>2</sup>。租金大概每平方 13-17 欧。

一居室：60 平方米的房子（约 24-28 万欧），租金大概在 750-1150 欧。

两居室：90 平方米的房子（约 33-36 万欧），租金大概在 900-1200 欧。

三居室：120 平方米的房子（约 56-60 万欧元），租金大概在 1700-2000 欧。

### 4、使馆区：

位于巴塞罗那地理最高处，是依山傍水、风水极佳地段。各类欧式典雅建筑，多个教堂，包括提比达波山自然保护公园都在这里。各国使领馆所在地，房屋质量和居民素质可见一斑。因为地处高处，所以远离喧嚣，金领人士、明星、贵族等会住在这里。

房价及租金：均价 5000-6000 欧/m<sup>2</sup>，租金大概每平方 15-19 欧。

一居室：60 平方米的房子（约 28-32 万欧），租金大概在 800-1200 欧。

两居室：90 平方米的房子（约 38-42 万欧），租金大概在 1000-1500 欧。

三居室：120 平方米的房子（约 63-67 万欧），租金大概在 1800-2200 欧。

### 5、圣马丁区：

位于巴塞罗那海岸地段，其中蒂亚戈诺玛部分是巴塞罗那工业贸易新区，这里是贸易港口，有加泰罗尼亚-曼彻斯特之称。这里拥有多个高级酒店，西班牙最大通信公司，大型购物中心等等。房价中等，是白领人士聚集地。

房价及租金：：3500-4500 欧/m<sup>2</sup>. 租金大概每平方 14-18 欧。

一居室：60 平方米的房子（约 23-27 万欧元）租金大概在 800-1200 欧。

两居室：90 平方米的房子（约 34-38 万欧元）租金大概在 1000-1500 欧。

三居室：120 平方米的房子（约 58-62 万欧元）租金大概在 1800-2200 欧。

#### 6. 圣蒙锥克区：

1992 年巴塞罗那奥林匹克运动会在此开幕，至今保留奥运会场馆，这里还是著名魔幻喷泉，加泰罗尼亚国家博物馆的所在地。其中开幕式球场已被买断，将从明年起售卖门票开展体育娱乐活动。此区域房产价格较其他区较低，很多当地人住在这里。

房价及租金：均价 3000-3500 欧/m<sup>2</sup>. 租金大概每平方 13-17 欧。

一居室：60 平方米的房子（约 18-22 万欧元），租金大概在 800-1000 欧。

两居室：90 平方米的房子（约 28-32 万欧元），租金大概在 700-1000 欧。

三居室：120 平方米的房子（约 38-42 万欧元），租金大概在 1600-2000 欧。

#### 巴塞罗那包租回报率

租约期限至少一年

公寓项目一般：3-4%

商铺项目一般：7%

#### 项目优势

- 1、为了孩子教育：接受高端教育，西班牙 4 所商学院位列世界前十，学习世界第三大语言，让孩子更具竞争力，快速获得欧盟护照，新生儿出生一年后入籍；
- 2、为了海外身份：延续身份无居住要求，可永久续签，可转欧盟永居，住与不住，灵活搭配；
- 3、为了投资收益：欧洲四大强国，欧洲金融中心，房价抄底，投资时机，紧随大鳄；
- 4、全家三代移民：一人申请、子女、配偶及双方父母可一同申请；
- 5、优质社会福利：享受西班牙本国公民同等的在西班牙工作、教育、医疗等社会福利；
- 6、房产类别多样：公寓、别墅、商铺、住与不住、灵活搭配。
- 7、畅游欧洲诸国：持西班牙居留许可可免签畅游欧洲 26 个申根国。

#### 申请条件

- 1、主申请人购买 50 万欧元以上没有任何债务或抵押的不动产。可以是一处或多处的商铺或住宅。超过 50 万欧元的部分可以利用银行贷款。
- 2、在西班牙无异常记录。
- 3、年满 18 周岁。
- 4、无犯罪前科。
- 5、未列入与西班牙协定条约国家的不受欢迎者名单中。
- 6、加入允许在西班牙就医的公立或私立的医疗保险。
- 7、有足够的经济来源以支付其家庭在西居住期间的的生活开支。
- 8、支付居留许可或签证的审批手续费。

注：投资者可同时或随后申请其配偶和未满 18 周岁的子女或超过 18 周岁的残疾子女的居留签证申请。

续签：

- 1、居留签证年限为 1+2+5，每个签证有效期内登陆 1 次，且房产不出售
- 2、经济能力证明：每个家庭每月约 3 万人民币生活保证金
- 3、购买医疗保险
- 4、在西班牙无犯罪记录

转永居：

- 1、5 年内住满 4 年 2 个月，单次离境不超过 6 个月
- 2、在西班牙无犯罪记录

入籍：

- 1、每年离境不超过 2 个月，10 年内住满 8 年零 4 个月。
- 2、通过西班牙语入籍考试（西班牙语）
- 3、在西班牙无犯罪记录

注：续签需全部申请人亲自登陆西班牙办理。

## 申请流程

国内出发前：

- 1、前期签约及沟通
- 2、申请旅游签证或短期商务签证
- 3、和客户商量出行时间（5 天 4 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）

签约前评估：

评估合格，签署移民代理协议；

申请人申请旅游签证或短期商务签证赴西考察房产；

签署委托律师协议并公证；

看好房产，申请并获得个人在西身份证号 NIE。开通银行账号，缴付定金；

在公证处公证，在移民局备案；

顾客回国，缴付剩余房款，同时律师接受委托申请投资者签证；

西班牙国家政府为投资者签证开通黄金通道。20 天即可得到居留卡；

流程结束。

客户到达西班牙巴塞罗那：

- 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巴塞罗那
- 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，签署委托律师协议并公证
- 6、准备诺成合同并安排签署日程
- 7、申请并获得个人在西身份证号 NIE
- 8、缴纳律师费
- 9、在西班牙开银行账户，缴付定金
- 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、准备缴付剩余房款
- 2、准备好所有申请的资料，委托律师申请投资者签证
- 3、西班牙国家政府为投资者签证开通黄金通道
- 4、20 天内即可得到居留卡
- 5、完成【如需入籍，或者买卖房产可以继续咨询律师办理】
- 6、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

##### 照片

- 1、所有申请人提供 4 张/人，拍摄于近 6 个月的签证照；
- 2、规格 35mmX45mm 彩色白底；
- 3、表情自然，姿态端正，不可佩戴眼镜和帽子，耳朵须露出来

##### 身份证复印件

申请人身份证正反面复印件

##### 无犯罪证明原件

- ①户籍所在地公安局或派出所开具
- ②15 周岁以上申请人均需提供
- ③如申请人近三年在第三国累计逗留一年或以上，或者目前持有一年或以上的第三国临时居留签证，需补充提供在第三国的

##### 整本护照原件或彩色复印件

有效期至少 6 个月以上

##### 结婚证原件

## 附：西班牙移民项目费用清单

费用项目		金额	收费机构	缴费时间
<b>购买房产时缴纳的费用</b>				
新房	增值税	房价总额的10% 整栋楼盘缴纳房价的21%	税务局	购房回国后，支付到个人西班牙账户，事项发生当天律师代为缴纳
	印花税	房价总额的0.5-1.5% (马德里1%，巴塞罗那1.5%)		
二手房	转让税	房价总额的6-10% (马德里6%，加泰罗尼亚&瓦伦西亚地区10%)		
商铺	特殊印花 税	房价总额的1.8% (新或旧需带租约)		
税号申请费		9.36 欧/人	税务局	办理购房手续时
律师委托公证费		约 200 欧	公证处	
房产过户公证 费 产权注册 费		约房款的0.5%	公证处 房产登记 局	可提前预存到律所或打款 到个人西班牙账户，事项 发生当天律师代为缴纳
银行开户费		约10-20 欧	银行	依据银行的不同，每月有少量管理费。
律师费		房产总额的 1.21% (含增值税)	律师楼	签署委托时缴纳 50%，过
<b>持有房产时缴纳的费用</b>				
房产市政税 (不动产持有税)		地籍价值的 0.4-1.1% (马德里 0.6%，巴塞罗那 0.8%)； *地籍价值通常为房产市价的 70%，每年 4 月 30	财政局	每 3 个月缴纳一次
物业费		依据不同房产配套，约 80-150 欧/月	物业部门	每 3 个月缴纳一次
*购买新房所交费用约为房价的12%； *购买二手房所交费用约为房价的7.5-11.5%。				
<b>居留权的申请费用</b>				
居留签证申请费		60 欧元/人	大使馆&领事馆	申请居留签证时
2 年期 居留卡审批费		主申请人 15.76 欧/人 家庭团聚成员 10.5 欧/人	移民局	申请居留卡时
5 年期 居留卡更新费		21.02 欧/人	移民局	递交更新申请时

居留卡制卡费	18.36 欧/人 (2年期) 21.02 欧/人 (5年期)	警察局	申请续居留卡时
健康保险*	约 360-540 欧/人/年	保险公司	申请及更新居留卡时
房产证更新费用	24.04 欧/套	房产登记局	申请及更新居留卡时 (每次签发有效期为

注：健康保险主要包括初级医疗、急诊、检查、住院、特殊护理、外科专科、心理医生、救护车以及西班牙境外的医疗保险。