

怡品國際房產

西班牙房產專案

可申根。可居留。包租保底
0906.2022





西班牙購房移民專案書

投資西班牙大勢所趨

各大中資企業紛紛到西班牙投資，發展海外業務受西班牙經濟危機，以及人民幣匯率上漲影響，近幾年西班牙成為了中國企業海外併購的熱門目的地國，其中更是以不動產投資為首選。

2011 海航集團投資西班牙 NH 集團；

2012 年，綠地集團投資西班牙 MELIA 酒店集團；

2014 年，重慶康德集團投資 Bacelo 集團。

2017 年，小米正式進駐歐洲，並在馬德里開設第一門店。截至 2019 年 7 月，小米在西班牙 21 個省，已開設了 45 家實體分店。

2019 年，華為在馬德里開設了歐洲最大的旗艦店。

2019 年，阿裡巴巴在馬德里開設了歐洲第一家永久性線下實體店。

西班牙 2019 經濟概況

相比其它同類擁有移民項目的歐洲國家，無論從國家影響力還是經濟水準上來講，西班牙都是領先的歐洲大國。

歐盟第五大經濟體西班牙是歐元區第五大經濟體。2019 年西班牙 GDP 全球排名第 14，歐洲排名第 6。旅遊業是重要支柱產業。

第二大旅遊收入國

2019 年旅遊業競爭力報告中，西班牙名列第一；同時西班牙也是世界上第三大旅遊目的地國和第二大旅遊收入國。

世遺數量第三多西班牙擁有世界文化遺產數量世界位列第三，擁有的被聯合國科教文組織命名為生物保護圈的地區數量居世界第二。





2018, 中企在西班牙投资额增 311%。

中企投資行業前三：房地產、酒店業、農產品

西班牙移民政策特點

七大強項

與美國、加拿大及歐洲其它國家移民項目對比

手續便捷

購房並擁有產權即表示持有資產在西班牙。

資金靈活

資金來源證明要求不苛刻，而且無雙重稅收。

時間快捷

對比其他國家動輒3、5年的辦理時間，獲得西班牙居留則僅需4個月。

條件寬鬆

對申請人無學歷，語言或背景要求。

文件简单

沒有如山的申請文件或繁瑣的簽證手續。

無後續收費

更新卡時只需交納2000-3000律師費

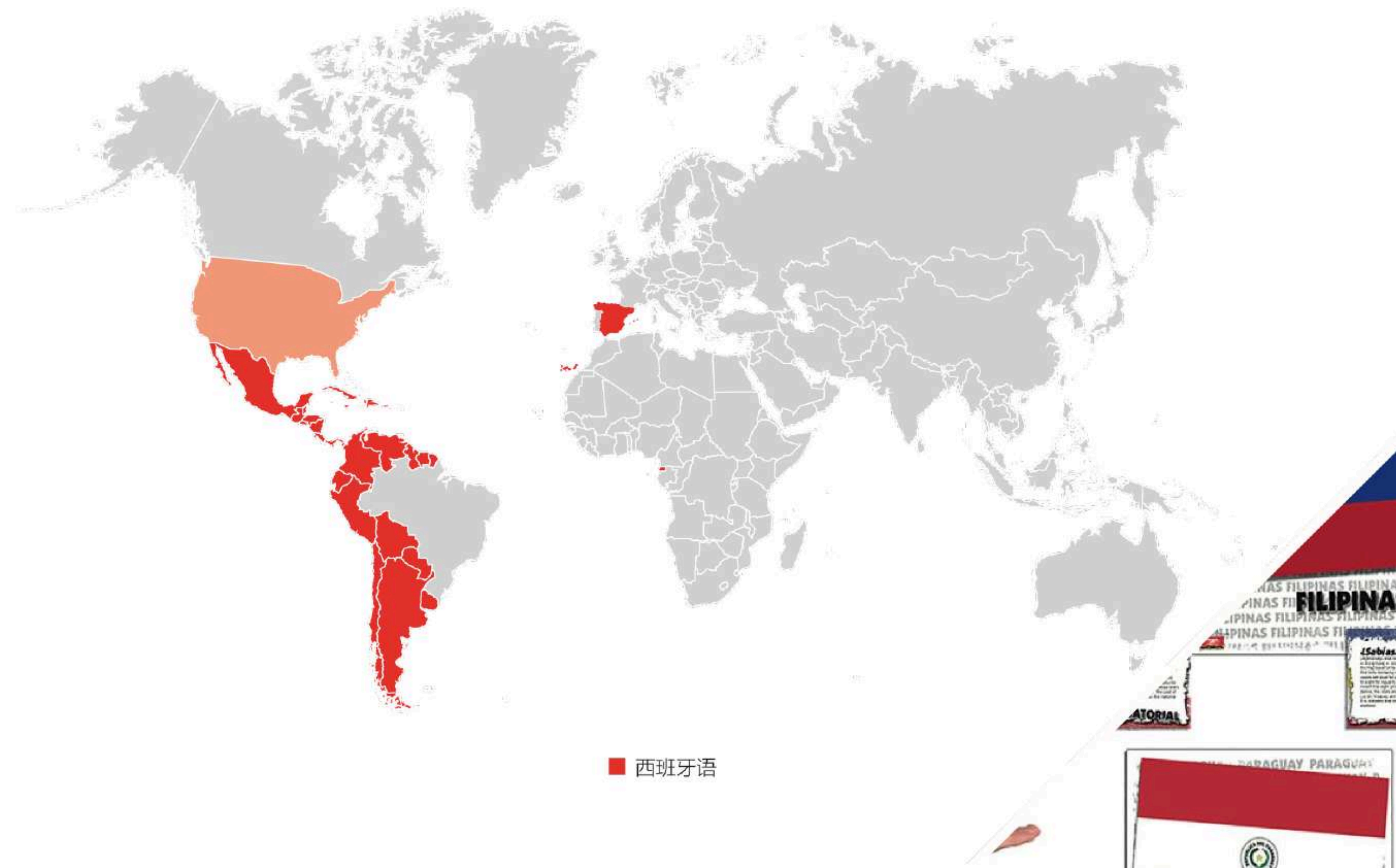
登陸時間要求更低

只在每次更新居留卡時登陸一次

西班牙的優勢 - 語言

西班牙文是 21 個國家的官方語言

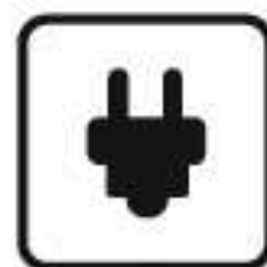
全球約 4 億人使用西班牙文，使用人數為全世界第二位，僅次於漢語。美國本土有 4400 萬人以西語為母語。就讀馬德里的雙語學校，孩子從小就能掌握西語、英語兩門語言，加上一門法語或者德語作為第二外语。



西班牙的優勢 - 生活成本

住在馬德里貴嗎？

公共交通月卡均價午間工作餐



每月居住固定開銷



水，電，煤氣，電話和互聯網等

地鐵、公交、輕軌 50 € / 月每人約 10 € / 人基本服務費 100-150 € / 月

日常消費一升汽油



約 1.5 € / 升銷

每月菜籃子花

200 € / 月



西班牙的優勢 - 醫療

西班牙在歐洲國家中人均預期壽命最高全民預期壽命超過 83 歲並且國民健康指數世界領先。

心臟病治療等方面都處於世界領先水準，是醫療衛生技術第 5 大出口國在癌症治療，器官移植、輔助生育、心臟病治療等方面上都有著傑出貢獻。

作為歐洲高福利國家之一，西班牙實施全民社保
高配比醫患比例：西班牙的醫患比約為 1：220，而中國當前醫患比 1：1500。

西班牙的商業醫療保險可以覆蓋西班牙全境 95% 以上的醫院保險範圍包括就診、住院、開刀、生育等項，就醫方便且就醫環境良好。如投保人是 25-45 歲，且無重大疾病史，購買一份商業醫療保險的價格每月約為 50-60 歐。

辦理投資移民依照法律規定需購買商業醫療保險，在獲得永久居留身份后，交納社會保險金即可加入公費醫療保險，本人及親屬均享受免費醫療。

西班牙的優勢 - 高等教育

2019 年 QS 世界大學排名，西班牙前五名的公立大學：

1. 馬德里自治大學

Universidad Autónoma de Madrid

1. 巴塞羅那大學

Universitat de Barcelona

1. 巴塞羅那自治大學

Universitat Autònoma de Barcelona

1. 馬德里康普頓斯大學

Complutense University of Madrid

1. 納瓦拉大學

University of Navarra

大學的專業選擇上，醫學、語言、傳媒專業是西班牙大學的強項。

西班牙的優勢 - 足球青訓

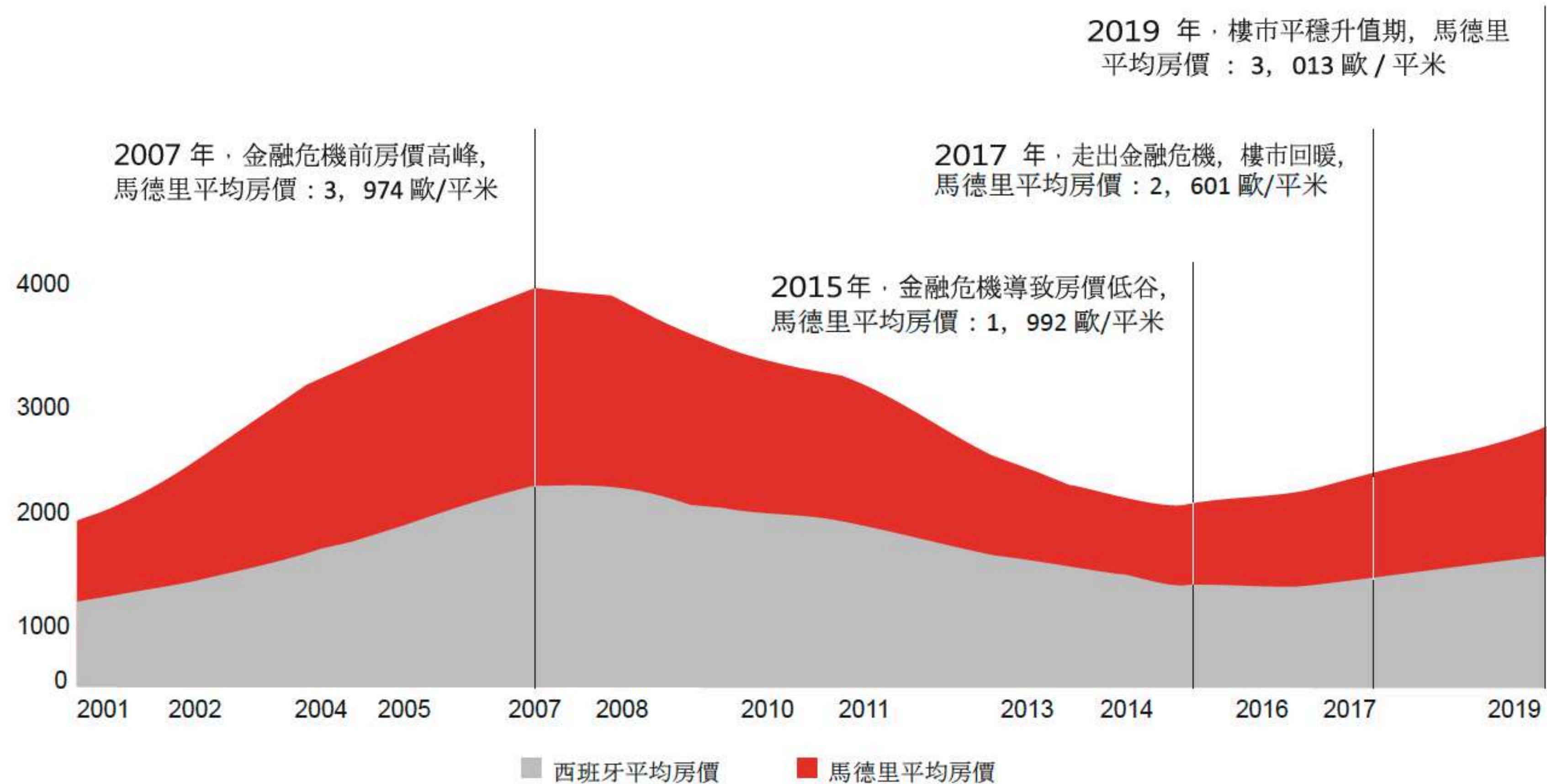
西班牙不僅擁有皇馬、巴薩，馬競等世界頂級的足球俱樂部，

也擁有全歐洲數量最多、品質最高的足球青訓營——皇馬的拉法布里卡、瓦倫西亞、畢爾巴鄂的青訓營聞名於世，

還有號稱足球界「西點軍校」的拉瑪西亞青訓營，更是走出了梅西，拉莫斯，阿森西奧等世界頂級球星。



西班牙房價走勢



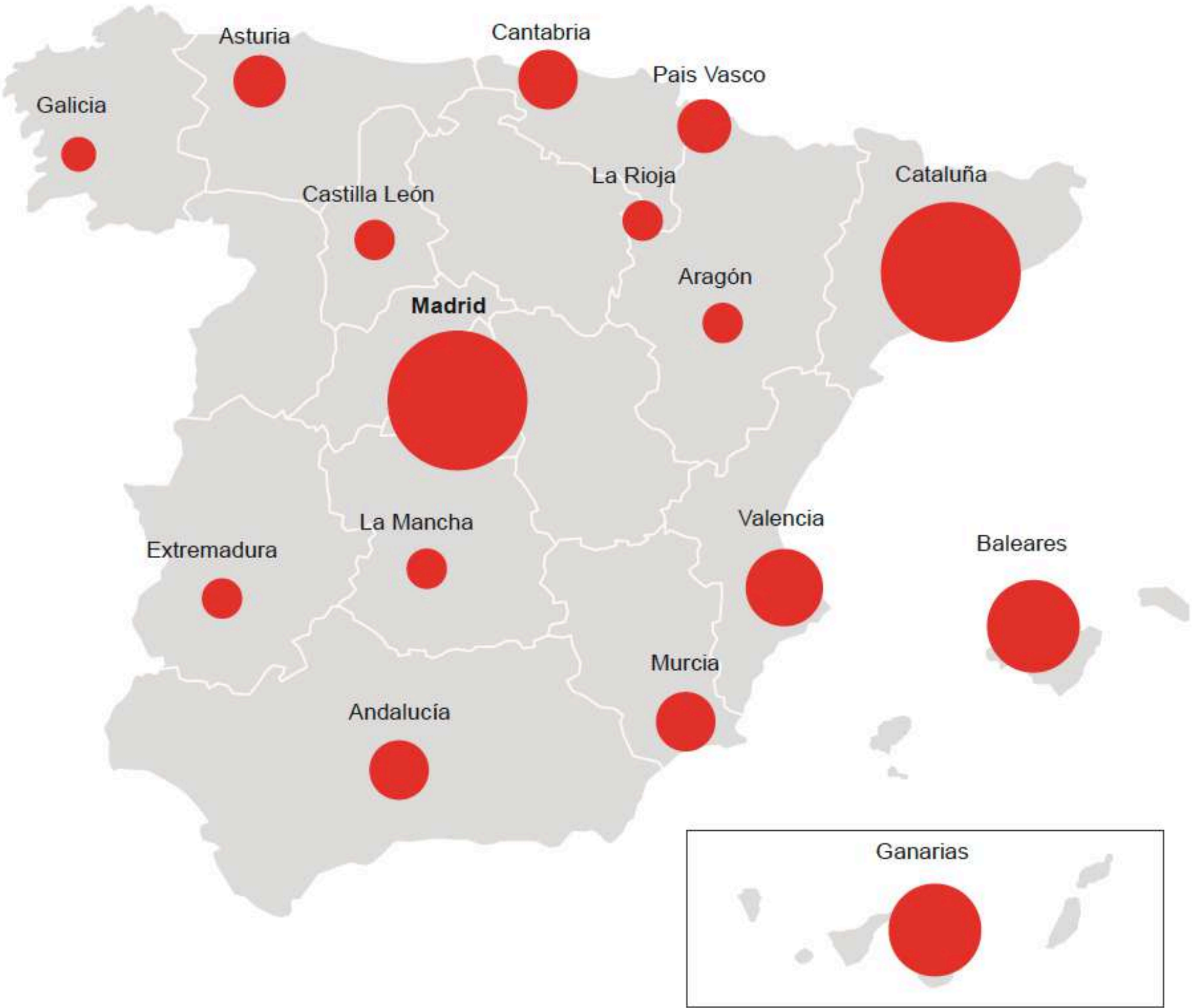
自 2001 年至 2019 年底的西班牙平均房價及馬德里平均房價曲線圖

除移民身份之外，西班牙房產本身亦有很高的投資價值，

如今馬德里的房價呈平穩上升期，增值空間大，房市前景大好，抓住投資好機會！

西班牙租房市場

西班牙房產年出租回報增長率 - 按行政大區劃分



2019 租金增漲幅度：馬德里房屋出租價格同比增漲 19.1%，西班牙全國同比增漲 10.5%。

2019 租均價：馬德里房屋出租每平米均價 13, 51 歐 / 平米；全國 10.04 歐 / 平米。

實際租金漲幅遠高於房價的增漲幅度，保障投資者獲得穩定的長期投資回報。

西班牙房產投資黃金期

選擇西班牙房產 三大收益

房產增值收益

房價處於低谷反彈時期，房產增值空間大

租金收益

租金增長快，出租回報率高

匯率收益

歐元匯率也成上漲趨勢

2019 年上半年出租房平均回報率

馬德里 3.6%-5.1%

巴塞羅那 3.3%-4.6%

計入每年的增值收益，投資總回報可超過：**10%**。

馬德里作為西班牙面積最大的城市，擁有更豐富的房源類型，房產數量更多，價位也更多樣。

巴塞羅那則依山旁海，氣候宜人，風景優美，藝術之都。

在購買或出售房產之前，研究居住國和西班牙之間的稅收居民身份和任何雙重徵稅法至關重要，

西班牙簽署的雙重徵稅條約傾向於根據非居民所得稅對出售房產徵稅（**NRIT**）。

非租賃物業

須區分租賃和非租賃財產。住宅物業可能需要繳納個人所得稅 (PIT)，這意味著非居民必須每年將其申報為房地產資本收益：

- 1.通常為房產地籍價值的 2%。
- 2.地籍價值的 1.1%，如果在同一納稅期或過去 10 年進行了修訂。
- 3.如果沒有地籍價值或沒有通知財產所有者，則 1.1% 將適用於以下價值中較高者的 50%：行政部門確定的用於其他稅收目的的價值或價格、對價或收購價值。

需要注意的是，歐盟和歐洲經濟區 (EEA) 國家公民的稅率為 19%，有效交換稅務信息（冰島和挪威）。對於所有其他納稅人，稅率增加到 24%。

租賃物業

稅率同上，但商業物業必須向稅務機關繳納租金預扣稅。歐盟公民或冰島和挪威的預扣稅為 19%，所有其他情況為 24%，這將使業主免於進行上述季度申報。歐盟公民以及冰島和挪威的租金相關費用可以免稅。

PIT 中規定的 60% 減免不適用於出租房屋的收入，即每處房產的收入，因此無法抵消。

增值稅 (VAT)

繳納增值稅的非居民房東被定義為

1. 如果出租人有義務提供酒店業典型的補充服務（例如 Airbnb）。增值稅將按 10% 收取，需要每季度登記和提交增值稅申報表。
2. 如果出租人沒有義務提供酒店行業的典型服務，可以區分兩種情況：
 - a) 出租給長期租戶免徵增值稅。

b) 如果該物業的租金不免稅，中央經濟行政法院在其 20 年 2016 月 1145 日的裁決中適用，並經稅務總局在各種協商中批准（CV17-2915、CV17-2897 和 CV 18-XNUMX）。因此，增值稅義務僅適用於長期租賃協議。在這種情況下，簡單地擁有房產確實可以免除房東的增值稅。主題和非豁免租賃（辦公室、商業場所、倉庫等）的租金如下：

- ① 如果租金是管理的：非居民業主必須註冊為出租人，必須在發票上收取 21% 的增值稅，並且必須提交該稅的季度申報表。
- ② 非託管：無增值稅義務。承租人有義務在其報稅表中同時申報應付增值稅和進項增值稅。根據非居民是否在西班牙成立，通常適用於購買和維護房產的增值稅回收：

a) 非居民/常設機構——應在他/她定期提交的增值稅表格（表格 303）中繳納的進項稅。

b) 非居民/非常設機構——應通過未設立的退稅程序申請增值稅退稅：

- ① 如果非居民在歐盟以外的國家/地區成立，則必須簽訂互惠待遇協議才能申請進項增值稅（加拿大、以色列、日本、摩納哥、挪威、瑞士和英國）。申請必須在繳納增值稅的次年的 361 月 30 日之前使用表格 XNUMX 向西班牙稅務局提出。
- ② 如果非居民在歐盟成立，他/她可以在其居住成員國申請退還在西班牙支付的增值稅，無需任何額外要求，其稅務機構提供的表格國家已為此目的表示。

西班牙移民政策特点

移民身份含金量高 五大优势

通行欧洲

西班牙既是欧盟国又是申根国，获得居留后可自由往来欧洲26个申根国。

国籍申请便利

在西班牙出生的子女，一年后可直接申请国籍。

身份转换自由

可以工作、投资以及经营公司

办理周期短

4个月即可获得居留卡

无移民监

主申请人及其家人都无需在西班牙居住

巴塞羅那 - 市區房源分佈

巴塞羅那市區，居住類型可大致分為本地區，富人區，展會區，金融商務區和濱海黃金區。巴塞羅那座山觀海，氣候宜人。城市規劃合理，交通便捷，商業金融和旅遊業都十分發達，每個區域配套完善的基礎設施，包括：學校、藥店、醫院、超市、綜合購物中心、銀行、郵局等等，確保每個社區的生活繁榮興旺。



使館區/富人區/濱海黃金區

1. 座山觀海、空氣清新、環境優雅、資源豐富。
2. 居住環境安靜舒適，社會名流、外企高管等富人聚居地，安全係數高。
3. 彙聚頂尖醫療和教育資源。
4. 70-80 平公寓 50-75 萬歐。
5. 租金 1400-2400 歐 / 月。

金融學區/擴展區/感恩區/老城區/濱海新區 • 既有完整保留歐洲風情的百年房產，也有房齡小配套好的新區建築。

6. 近各大旅遊景點. 商業繁榮，餐飲、娛樂、教育和醫療設施配套齊全。
7. 70-80 平公寓 45-70 萬歐。
8. 租金 1300-2300 歐 / 月。

本地區/居民區/聖蒙錐克區

9. 當地居民多、社區成熟完善、綠化良好、生活配套齊全。
10. 擁有眾多公立、私立學校，醫療資源豐富。
11. 70-80 平公寓 30-45 萬歐。





巴賽隆納 濱海新區 全新房屋

- 1- 老城区 (Ciutat Vella)
- 2- 扩展区 (L'Eixample)
- 3- 圣蒙锥克区/展会区/金融学区 (Sants-Montjuïc)
- 4- 勒科尔茨区/富人区/金融学区 (Les Corts)
- 5- 萨里亚-桑特热瓦西区/使馆区 (Sarrià Sant Gervasi)
- 6- 感恩区(Gràcia)
- 7- 奥尔塔-圭纳多区/本地区 (Horta Guinardó)
- 8- 努巴里斯区/九街区 (Nou Barris)
- 9- 圣安德鲁区/居民区 (Sant Andreu)
- 10- 圣马提区/滨海区 (Sant Martí)

使馆区/富人区/滨海黄金区

- 座山观海、空气清新、环境优雅、资源丰富；
- 居住环境安静舒适，社会名流、外企高管等富人聚居地，安全系数高；
- 汇聚顶尖医疗和教育资源；
- 70-80平公寓50-75万欧元；
- 租金约1400-2400欧/月。

金融学区/扩展区/感恩区/老城区/滨海新区

- 既有完整保留欧洲风情的百年房产，也有房龄小配套好的新区建筑；
- 近各大旅游景点，商业繁荣，餐饮、娱乐、教育和医疗设施配套齐全；
- 70-80平公寓45-70万欧元；
- 租金约1300-2300欧/月。

本地区/居民区/圣蒙锥克区

- 当地居民多，社区成熟完善，绿化良好，生活配套齐全；
- 拥有众多公立、私立学校，医疗资源丰富；
- 70-80平公寓30-45万欧元；
- 租金约850-1200欧/月

九街区/展会区

- 普通生活区，新发展城区，房龄较小，房价适中；
- 70-80平公寓20-40万欧元；
- 租金约800-1150欧/月。



聖馬丁區 Sant Marti



巴賽隆納	濱海新區	全新
三房二衛	30.53坪	53萬歐元



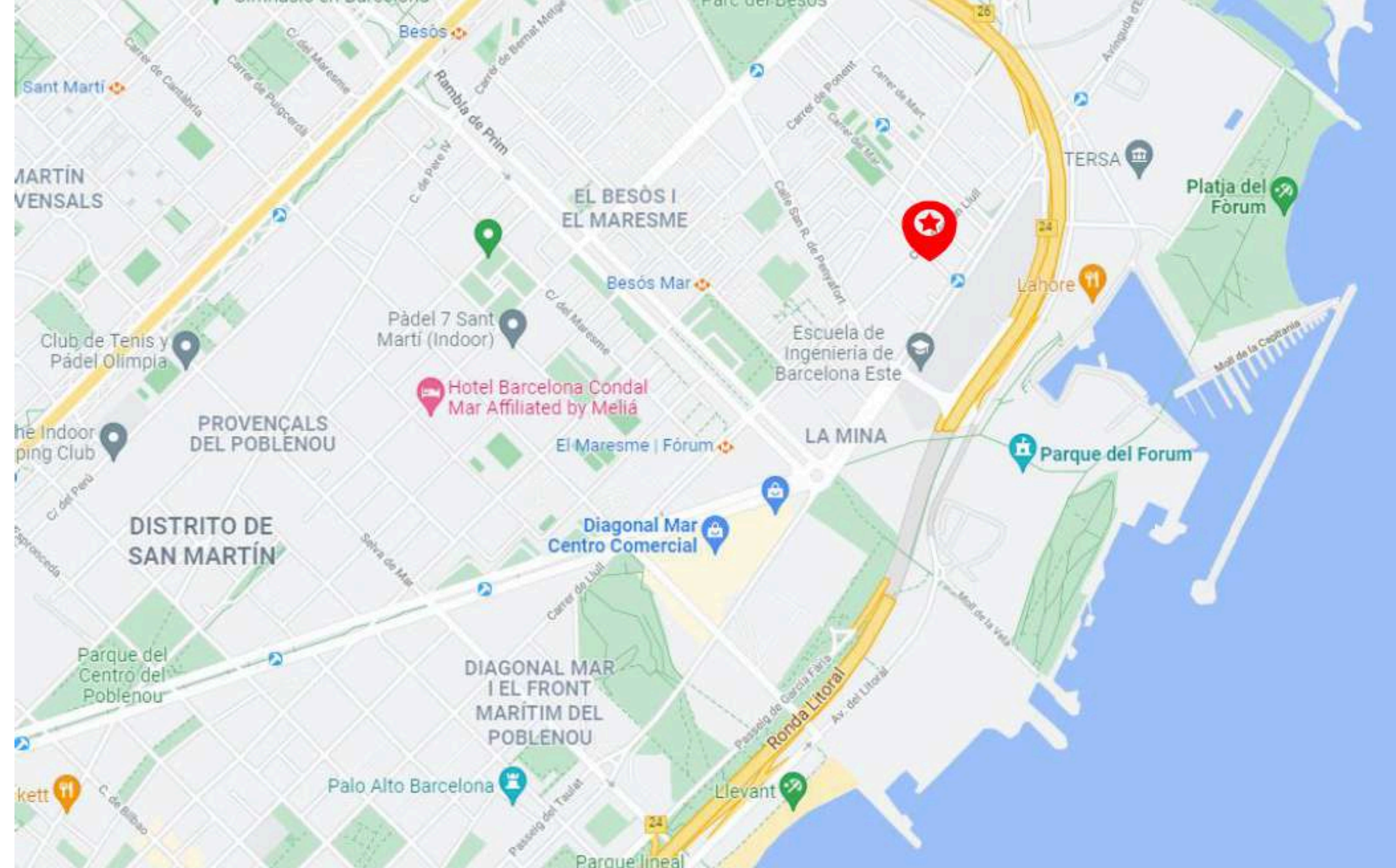
巴賽隆納 濱海新區

全新房屋

交通

&

周邊配套



交通

- 附近多条公交线路停站，可到达巴塞罗那各个区域；
- 近4号线地铁站，轨道交通发达；
- 步行400米就是巴塞罗那的黄金海滩，游艇码头。

商业配套

- 位于滨海黄金区，与城市创新区域金融商务繁华地带相接，近对角线购物中心；
- 周边高级商务酒店与知名企业办公楼林立。

生活配套

- 住在此地的多为外国居民和年轻精英，生活水平较高。配套众多公、私立优质学校；
- 医院、图书馆、体育中心等；
- 滨海区优美景色，海边度假休闲区。



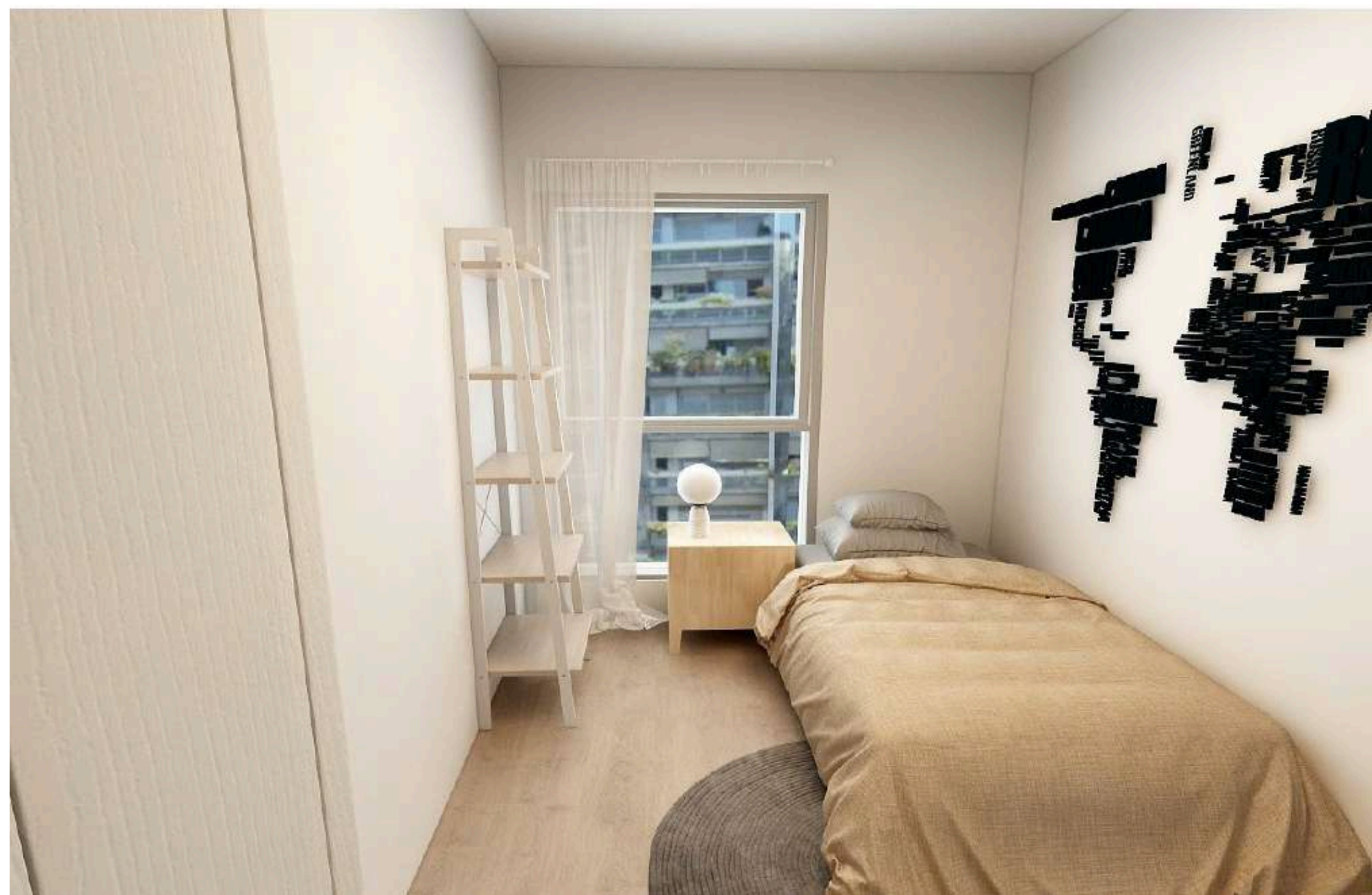
巴賽隆納	濱海新區	全新
三房二衛	30.53坪	53萬歐元
樓層	G+3	四樓
車位儲藏室	2+1	每坪單價54.1萬台幣 0908匯率
露台面積	1.78坪	
物業費	100萬歐/月	1200歐/年
地皮睡	600歐/年	7200歐/年
預計租金	1500歐/月	18000歐/年
保固	電腦居家硬體標準保固	



整体厨卫，带全套家电，开放式厨房，品质高。



卧室木质地板，安静温馨







yinpinternational.com

怡品國際房產
YIN PIN INTERNATIONAL

海外房產請謹慎評估