MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



实用指南 · 融资 · 住房

西班牙购房实用指南

按揭购房的各个阶段：准备、核查、签约、费用及税款。

2026 年 11 月版

murodel.com

融资 · 住房

购房

以按揭方式购房分为若干阶段：确定购买能力、选择并核查房产、取得融资、在公证人面前签约以及贷款的后续管理。

本指南对上述各阶段作适用于西班牙全境的一般性介绍。购房税款取决于所在自治区；作为参考，列出马德里自治区和安达卢西亚的税率。

要点概览

80%	自住房通常按房价与评估价两者中较低者计算的融资比例。
30–35%	参考首付储蓄：未获融资部分加税费。
30–35%	用于偿还债务的月供占净收入的通常上限。
10 天	从交付具约束力的要约到签约的最短期限。

本指南目录

01 购买能力与融资
02 事先核查
03 购房流程
04 按揭贷款
05 购房费用与税款
06 贷款存续期间
07 常见问题
08 法规与判例

01 · 购房前

购买能力与融资

预算

出发点是未来产权人每月收入与支出之差。银行通常要求全部债务的月供合计不超过**净收入的 30–35%**，并考量工作稳定性、信用记录（CIRBE）及可用储蓄。

最高融资额

贷款价值比

银行按**购买价与评估价两者中较低者**的一定比例提供融资。常见比例：

用途	通常融资比例
自住房	80%
35 岁以下购房者的自住房	最高 90%
第二居所或投资	60–70%
非居民购房者	60–70%

超过上述比例时，融资通常需要附加担保，例如个人保证或首套房购置的公共担保计划。

所需储蓄

买方须支付房价中未获融资的部分，以及买卖的税费；视自治区和房产类型而定，税费约占房价的**10%至 15%**。就自住房而言，所需首付储蓄约为房价的**30%至 35%**。

期限与年龄

通常最长期限为**30 年**。银行一般要求年龄最大的借款人年龄与贷款期限之和不超过**75–80 岁**。期限越长，月供越低，但利息总成本越高。

02 · 选择房产

事先核查

法律状况

- 不动产登记处的**简要登记信息（nota simple）**：所有权、负担（抵押、查封、地役权、用益权）及税务负担。
- **业主委员会证明**，证明已缴清各项费用。拖欠的社区费用可能影响所购房产。
- 最近一期**不动产税（IBI）**及市政收费的缴费凭证。

房产文件

- **能源效率证书**，出售时必须提供（第 390/2021 号皇家法令），费用由业主承担。
- **可居住证明**或首次入住许可证，视自治区规定而定。
- 如因楼龄需要，提供建筑技术检查或评估报告。
- 已进行装修的合法性。

房屋状况

建议检查使用面积和建筑面积、户型布局、朝向及自然采光、保温隔音、电、水、燃气及空调设施、外窗门以及楼宇公共区域的状况。

03 · 签约

购房流程

定金合同（arras）

私人合同，买方据此支付一笔款项（通常为房价的**3%至10%**），在签署公证契据时抵扣。在**悔约定金**（《民法典》第1454条）情形下，买方悔约则丧失已付款项，卖方悔约则须双倍返还。

定金合同并不保证获得融资。可明确约定，如贷款被拒，买方可收回已付款项。

阶段

1. **交易评估：**个人及财务文件，以及银行的偿付能力分析。
2. 由西班牙银行认可的公司对房产进行**评估**。
3. **具约束力的要约：**银行交付欧洲标准化信息表（FEIN）及标准化风险提示表（FiAE）。
4. **冷静期：**从交付文件到签约至少**10个自然日**。
5. **公证透明度证明：**由买方选择的公证人核实其已收到文件，并就贷款条件提供免费咨询。
6. **签署**买卖契据和按揭贷款契据，缴纳税款并在不动产登记处登记。

买方文件

- **受雇人士：**DNI或NIE、最近的工资单、劳动合同、最近一期个人所得税申报表及社保工作记录。
- **自雇人士：**DNI或NIE、个人所得税申报表、年度增值税及预扣税汇总、本年度预缴税款，以及税务局和社会保障机构出具的无欠款证明。
- 银行对账单、现有贷款明细以及定金合同或买卖合同。

04 · 融资

按揭贷款

利率

类型	运作方式
固定	在整个贷款期内利率和月供保持不变。
浮动	参考指数（通常为12个月期欧元银行同业拆借利率Euribor）加利差。月供定期调整。
混合	初始阶段为固定利率，其余期限为浮动利率。

利率优惠

购买其他产品（工资代发、人寿保险或家财险）可降低利率。银行须告知附带和不附带这些产品时的贷款成本。房产的**财产损失险**为强制性保险，可向任何保险公司投保。

公共计划

国家和各自治区设有首套房购置担保及补贴计划，主要面向年轻人及有子女抚养的家庭，可使融资比例超过80%。其条件及有效期须随时查询。

05 · 成本

购房费用与税款

税项

新房：10%增值税（特别制度保障房为 4%）以及买卖契据的书面法律文件税（AJD）。

二手房：财产转让税（ITP）。

ITP 和 AJD 由各自治区确定，对特定群体（年轻人、多子女家庭、残障人士）设有优惠税率及价值上限。一般参考税率：

税种	马德里自治区	安达卢西亚
ITP（二手房）	6%	7%
AJD（新房）	0.75%	1.2%

费用分担

项目	承担方
买卖的公证、登记及代办费	买方
评估费	买方
按揭的公证、登记及代办费	银行
按揭贷款契据的 **AJD**	银行
买卖产生的市政增值税	卖方，另有约定者除外

贷款费用的分担依据第 5/2019 号《不动产信贷合同法》。

06 · 签约后

贷款存续期间

提前还款

可全部或部分提前还款；部分还款时，借款人可选择减少月供或缩短期限。最高手续费（第 5/2019 号法律）：

贷款	最高手续费
浮动	前 3 年 0.25%或前 5 年 0.15%；此后为 0%
固定	前 10 年 2%，此后 1.5%

无论如何，手续费不得超过银行的财务损失。

转贷与变更

贷款可在无须原贷款银行同意的情况下转至另一家银行（第 2/1994 号法律），也可与原银行通过变更利率或期限进行修订。

还款困难	《自住房按揭债务重组良好行为准则》（第 6/2012 号皇家法令）为处于困难境地的债务人规定了重组措施，以当时有效的条款为准。
借款人身故	继承人须证明其继承人身份并接受继承，方可承接贷款。若有关联人寿保险，债务的全部或部分清偿须与保险公司办理。

FAQ

常见问题

需要多少首付储蓄?	自住房大致为房价的 30%至 35%：即未获融资的部分加买卖税费。
按揭费用由谁支付?	银行承担公证、登记、代办费用以及贷款契据的 AJD。买方支付评估费及买卖费用。
是否必须在银行购买保险?	仅房产的财产损失险为强制性保险，且可向任何保险公司投保。其他产品可带来利率优惠，但并非强制。
购买自住房是否有个人所得税抵扣?	国家层面的抵扣已于 2013 年取消，仅在该日期前购买自住房并符合过渡制度者可继续适用。部分自治区有其自身的抵扣。
签订定金合同后未获融资会怎样?	除非合同明确约定，买方可能丧失已付款项。

参考资料

法规与判例

本指南所引用的法规与裁决。具体适用时，应以西班牙《国家官方公报》（BOE）、各自治区官方公报及西班牙税务局电子办事平台公布的现行文本为准。

法规

- 第 5/2019 号《不动产信贷合同法》及第 309/2019 号皇家法令。
- 第 2/1994 号法律，关于按揭贷款的转贷与变更。
- 《民法典》第 1454 条（定金）。
- 第 1/1993 号皇家立法令，《财产转让及书面法律文件税法》汇编文本。
- 第 37/1992 号《增值税法》第 91 条。
- 马德里自治区第 1/2010 号立法令及安达卢西亚第 5/2021 号《让渡税法》。
- 第 390/2021 号皇家法令，建筑能源效率认证基本程序。
- 第 6/2012 号皇家法令，关于保护无资力按揭债务人的紧急措施。

MURODEL

WEALTH MANAGEMENT

总部位于马德里的财富管理机构。我们为企业家、投资者和家庭整合投资、融资与税务服务。

办公室 · 需预约

Paseo de la Castellana 7, 1楼
28046 Madrid

联系方式

info@murodel.com
+34 627 788 744

WEB

murodel.com
在线预约会面

重要提示

本指南仅供一般性参考，反映截至 2026 年 11 月已知的法规以及行政和司法标准，不构成法律或税务意见，亦不构成个性化的投资或融资建议。每一情况均须单独分析，必要时应寻求税务或法律顾问的协助；法规可能发生变化，融资条件须经金融机构审批。过往业绩不代表未来回报；投资存在本金损失的风险。

AGMUDEL 4460, S.L.（MURODEL Wealth Management），税号 B22642177，Bankinter, S.A. 的独家金融代理，已在西班牙国家证券市场委员会（CNMV）代理登记册注册。