



GUÍA PRÁCTICA BILINGÜE · 2026

Guía para comprar vivienda en España siendo ciudadano chino

中国公民西班牙购房实用指南

Documentación, búsqueda, revisión legal, hipoteca, impuestos, notaría y entrega de llaves.

涵盖材料准备、找房、法律审查、贷款、税费、公证和交钥匙全过程。

Barcelona · Madrid · España

aijiaspain.com | +34 653 99 99 96 | WeChat: ICASA-Investment

ANTES DE EMPEZAR

Comprar con seguridad y con toda la información

掌握完整信息，安心购房

ESPAÑOL

Un ciudadano chino puede comprar una vivienda en España tanto si reside en el país como si vive en el extranjero. La compra no concede automáticamente residencia y debe planificarse por separado cualquier trámite migratorio.

La operación combina decisiones inmobiliarias, bancarias, fiscales y legales. El objetivo de esta guía es mostrar el orden correcto para reducir riesgos, preparar la documentación y evitar pagos o compromisos antes de tiempo.

Cómo utilizar esta guía

- Complete primero el presupuesto y la documentación.
- No entregue una reserva sin revisar la vivienda y sus condiciones.
- Solicite asesoramiento específico para su caso antes de firmar.

中国

中国公民无论居住在西班牙还是居住在境外，都可以在西班牙购买住宅。购房本身不会自动获得居留资格，任何移民或居留手续都必须另行规划。

购房涉及房地产、银行、税务和法律等多个环节。本指南说明正确顺序，帮助您降低风险、提前准备材料，并避免过早付款或作出承诺。

如何使用本指南

- 先确定预算并准备文件。
- 未完成房产及条款审查前，不要支付订金。
- 签署任何文件前，应根据个人情况获得专业意见。

ICASA ofrece acompañamiento en chino y español desde la búsqueda hasta la entrega de llaves.

ICASA 提供中西双语服务，从找房到交钥匙全程陪同。

PASO 01

Definir objetivo y presupuesto real

明确购房目标与真实预算

ESPAÑOL

Empiece definiendo si la vivienda será habitual, segunda residencia o inversión. El objetivo condiciona la ciudad, el barrio, la superficie, la financiación y los costes de mantenimiento.

El presupuesto debe incluir el precio, los impuestos y los gastos de compra. Si necesita hipoteca, calcule la aportación propia disponible y conserve un margen para reforma, mobiliario e imprevistos.

Puntos clave

- Uso de la vivienda y horizonte de compra.
- Ahorro disponible y capacidad mensual.
- Coste total, no solo precio anunciado.



首先明确房产用途：自住、第二住宅还是投资。不同目标会影响城市、区域、面积、融资方式和长期维护成本。

预算不能只计算房价，还必须包含税费和交易费用。如需贷款，应确认可使用的自有资金，并为装修、家具及意外支出预留余地。

要点

- 明确房产用途及计划购买时间。
- 确认自有资金和每月还款能力。
- 计算总成本，而不只是挂牌价。

No firme arras antes de saber si su presupuesto y financiación son viables.

在确认预算和贷款可行性之前，不要签署定金合同。

PASO 02

Preparar documentación y fondos

准备文件与资金

ESPAÑOL

Prepares pasaporte vigente, NIE, domicilio, situación familiar y documentación laboral o empresarial. Para una hipoteca suelen solicitarse contratos, nóminas o declaraciones fiscales, extractos bancarios, préstamos vigentes y ahorro disponible.

Los bancos, notarios y demás intervinientes deben verificar el origen de los fondos. Mantenga la trazabilidad de ahorros, ventas, dividendos, donaciones o transferencias internacionales. Los documentos extranjeros pueden requerir traducción jurada y legalización.

Puntos clave

- NIE e identificación actualizada.
- Prueba de ingresos, ahorro y deudas.
- Justificación completa del origen de fondos.



请准备有效护照、NIE、住址、家庭状况以及工作或经营材料。申请房贷时，银行通常要求劳动合同、工资单或纳税申报、银行流水、现有贷款和储蓄证明。

银行、公证员及其他参与方必须核查资金来源。应保存储蓄、资产出售、分红、赠与或国际汇款的完整记录。境外文件可能需要宣誓翻译和认证。

要点

- 有效的 NIE 和身份证明。
- 收入、储蓄和负债证明。
- 完整清晰的资金来源证明。

Evite ingresos en efectivo o movimientos sin explicación durante la preparación de la compra.

准备购房期间，应避免现金存入或无法说明的资金流动。

PASO 03

Buscar, comparar y visitar viviendas

筛选、比较与实地看房

ESPAÑOL

Defina criterios obligatorios y deseables: zona, transporte, colegios, ascensor, luz, terraza, aparcamiento, estado y presupuesto máximo. Compare viviendas equivalentes y no se deje llevar únicamente por fotografías o por el precio de salida.

Durante la visita revise distribución, ruidos, orientación, humedad, instalaciones, ventanas, zonas comunes y estado general del edificio. Pregunte por comunidad, IBI, derramas, obras previstas y situación de ocupación.

Puntos clave

- Lista previa de requisitos.
- Comparables reales de zona y tipología.
- Registro escrito y fotografías de cada visita.



区分必须条件和优先条件，例如区域、交通、学校、电梯、采光、露台、车位、房屋状况和最高预算。应比较相似房源，不要只凭照片或挂牌价作决定。

看房时应检查户型、噪音、朝向、潮湿、电路水管、窗户、公共区域和楼宇整体状况，并询问物业费、房产税、特别维修分摊、计划工程及占用情况。

要点

- 提前列出购房要求。
- 比较同区域同类型真实房源。
- 记录每次看房并保留照片。

Una vivienda barata puede resultar cara si necesita obras importantes o soporta gastos elevados.

价格低的房产若需要大量工程或长期费用很高，最终总成本可能更贵。

PASO 04

Revisión legal y técnica antes de reservar

支付订金前的法律与技术审查

ESPAÑOL

Solicite una nota simple actualizada para comprobar titularidad, hipotecas, embargos, servidumbres y otras cargas. Contraste la superficie registral y catastral, la referencia catastral y el uso autorizado.

Revise certificados, recibos de IBI, deudas de comunidad, actas, derramas y obras. En locales, naves o viviendas con reformas, compruebe además licencias, compatibilidad urbanística y situación de las instalaciones.

Puntos clave

- Titularidad y cargas registrales.
- Deudas, derramas y gastos recurrentes.
- Legalidad del uso y de las reformas.

📄

应取得最新房产登记简报，核实产权人、抵押、查封、地役权及其他负担，并核对登记面积、地籍面积、地籍编号及合法用途。

检查相关证书、房产税收据、物业欠费、业主大会记录、特别维修费用和计划工程。商铺、厂房或改造住宅还需确认许可证、规划用途和设施状况。

要点

- 产权人和登记负担。
- 欠款、特别维修费和长期费用。
- 用途及装修是否合法。

La nota simple informa sobre el Registro, pero no sustituye una revisión completa de la operación.

房产登记简报只反映登记信息，不能替代完整的交易审查。

PASO 05

Reserva, oferta y contrato de arras

预订、报价与定金合同

ESPAÑOL

La reserva debe identificar el inmueble, el precio, el plazo y las condiciones de devolución. No entregue dinero sin saber quién lo recibe, en qué concepto y qué ocurre si la operación no continúa.

El contrato de arras fija obligaciones y consecuencias económicas. Si la compra depende de una hipoteca, conviene negociar una condición de financiación clara. También deben definirse fecha de escritura, entrega libre de cargas y ocupantes, inventario y reparto de gastos.

Puntos clave

- Leer y traducir antes de firmar.
- Condiciones de devolución expresas.
- Plazos realistas para hipoteca y notaría.

📄

预订文件必须明确房产、价格、期限和退款条件。付款前应确认收款人、付款性质以及交易无法继续时的处理方式。

定金合同会规定双方义务和经济后果。如果购房依赖贷款，应协商清晰的融资条件。还应明确公证日期、无负担和无人占用交付、家具清单及费用分配。

要点

- 签署前阅读并翻译。
- 明确约定退款条件。
- 为贷款和公证预留合理时间。

No firme un documento que no comprenda por completo, aunque se presente como una simple reserva.

即使文件被称为简单预订，也不要签署任何您未完全理解的内容。

PASO 06

Hipoteca: estudio, tasación y oferta

房贷：预审、估价与正式报价

ESPAÑOL

El banco analiza ingresos, gastos, deudas, estabilidad, residencia fiscal, ahorro y origen de fondos. El importe aprobado también depende de la tasación, que puede ser inferior al precio pactado.

Compare ofertas mediante la TAE, el plazo, la cuota, el coste total, las comisiones y los productos vinculados. Antes de firmar recibirá la FEIN y la FIAE con las condiciones y advertencias. El notario explicará la operación y verificará la documentación precontractual.

Puntos clave

- Preestudio antes de comprometer la compra.
- Tasación por entidad homologada.
- Comparación de TAE y coste total.

📄

银行会审查收入、支出、负债、稳定性、税务居民身份、储蓄和资金来源。最终贷款金额还受估价影响，而估价可能低于成交价。

比较贷款时，应查看 TAE、期限、月供、总成本、手续费和绑定产品。签约前，银行会提供列明条件和风险提示的 FEIN 与 FIAE 文件，公证员会解释贷款并核查贷前文件。

要点

- 购房承诺前先做贷款预评估。
- 由合规估价机构进行估价。
- 比较 TAE 和贷款总成本。

La calculadora de ICASA ofrece una estimación; la aprobación y condiciones finales corresponden al banco.

ICASA 贷款计算器仅提供估算，最终审批和条件由银行决定。

PASO 07

Impuestos y gastos de compra

购房税费与交易成本

ESPAÑOL

En una vivienda nueva adquirida al promotor se aplica, con carácter general, IVA y también AJD. En una vivienda usada se paga ITP. El tipo de AJD o ITP y las posibles bonificaciones dependen de la comunidad autónoma y de las circunstancias del comprador.

Añada notaría, Registro de la Propiedad, gestoría, tasación si hay hipoteca y asesoramiento profesional cuando proceda. Solicite un cálculo personalizado antes de reservar, porque los importes cambian según vivienda, ubicación y perfil fiscal.

Puntos clave

- Obra nueva: IVA y AJD.
- Segunda mano: ITP.
- Notaría, registro, gestoría y tasación.



向开发商购买新建住宅通常需要缴纳增值税（IVA）和印花税（AJD）；购买二手住宅通常缴纳房产转让税（ITP）。AJD、ITP 的税率及可能的减免取决于自治区和买方个人情况。

此外还应计算公证、房产登记、代办、贷款估价及必要的专业顾问费用。由于房产、地区和税务身份不同，支付订金前应取得个性化成本测算。

要点

- 新房：IVA 和 AJD。
- 二手房：ITP。
- 公证、登记、代办和估价费用。

Los tipos fiscales pueden cambiar. Confirme siempre la normativa vigente de la comunidad autónoma.

税率可能调整，请务必核实房产所在自治区的最新规定。

PASO 08

Notaría, pago, registro y llaves

公证、付款、登记与交钥匙

ESPAÑOL

Antes de la firma confirme el borrador de escritura, los medios de pago, la cancelación de cargas, la situación de recibos y la documentación original. Si existe hipoteca, se coordina la escritura de compraventa con la del préstamo.

Tras la firma se liquidan los impuestos y se presenta la escritura en el Registro de la Propiedad. Conserve escritura, justificantes, certificados, contratos y facturas. En la entrega revise llaves, contadores, suministros, inventario y estado pactado.

Puntos clave

- Revisión final de escritura y pagos.
- Liquidación fiscal e inscripción registral.
- Entrega documentada de llaves y suministros.

📄

公证签约前，应确认契约草案、付款方式、房产负担注销、税费和物业费状态以及原始文件。如有贷款，购房契约与贷款契约需协调签署。

签约后需要缴税并将契约提交房产登记处。请保存契约、付款凭证、证书、合同和发票。交房时应核对钥匙、计量表、能源账户、家具清单及约定状态。

要点

- 最终核对契约和付款。
- 缴税并办理房产登记。
- 记录钥匙和能源账户交接。

No considere terminada la compra hasta comprobar la presentación registral y la entrega efectiva.

在确认登记提交和实际交房之前，不应视为交易已经全部完成。

CHECKLIST FINAL

Antes de firmar la compra

签署购房契约前的核对清单

ESPAÑOL

- ☐ Objetivo de compra, zona y presupuesto total definidos.
- ☐ NIE, pasaporte y documentación personal vigentes.
- ☐ Fondos y transferencias completamente justificados.
- ☐ Financiación estudiada antes de las arras.
- ☐ Nota simple, titularidad y cargas revisadas.
- ☐ IBI, comunidad, derramas y ocupación comprobados.
- ☐ Estado técnico, superficie y reformas verificados.
- ☐ Reserva y arras leídas, entendidas y traducidas.
- ☐ Impuestos y gastos calculados para la operación concreta.
- ☐ Escritura, pagos, registro y entrega coordinados.

EN

- ☐ 已明确购房目标、区域和总预算。
- ☐ NIE、护照和个人文件均在有效期内。
- ☐ 资金来源和汇款记录完整清晰。
- ☐ 签定金合同前已完成贷款评估。
- ☐ 已审查登记简报、产权人和房产负担。
- ☐ 已核查房产税、物业费、特别维修费和占用情况。
- ☐ 已确认技术状况、面积和装修合法性。
- ☐ 已阅读、理解并翻译预订及定金合同。
- ☐ 已按具体交易计算税费和其他成本。
- ☐ 已协调契约、付款、登记和交房。

Lleve esta lista a cada visita y actualícela antes de firmar cualquier documento.

每次看房时携带此清单，并在签署任何文件前重新核对。

ICASA INVESTMENT

De la búsqueda a las llaves

从找房到交钥匙

Le acompañamos en chino y español durante todo el proceso de compra de vivienda, inversión, hipoteca y apertura de negocio en España.

我们以中文和西班牙语，为您提供西班牙住宅购买、房地产投资、贷款及企业选址全流程服务。

ASESORAMIENTO GRATUITO

免费咨询

+34 653 99 99 96

WeChat: ICASA-Investment

info@aijiaspain.com

www.aijiaspain.com

Fuentes institucionales

Banco de España - Guía de acceso al préstamo hipotecario · Agencia Tributaria - Tributación de la compra de vivienda · Registradores de España - Publicidad registral y nota simple · Consejo General del Notariado - FEIN y documentación precontractual.

Aviso: esta guía ofrece información general y orientativa. La normativa, los impuestos y los criterios bancarios pueden cambiar. Cada operación debe revisarse según el inmueble, la comunidad autónoma y la situación personal del comprador.

免责声明：本指南仅提供一般参考信息。法规、税费和银行审批标准可能发生变化。每笔交易都应根据具体房产、所在自治区及买方个人情况进行专业审查。