移民

黄金签证（Golden Visa）

房产投资居留许可

作者 **Aray Asociados 编辑部**　　发布于 2023年3月15日

此文章已于以下日期废止： 03 四月, 2025

2025年1月3日在西班牙《国家官方公报》（BOE）上公布的第1/2025号组织法（Ley Orgánica 1/2025），删除了2013年9月27日第14/2013号法律（Ley 14/2013）中规范外国投资者居留签证的第63条至第67条。

该废止自2025年4月3日起生效。自该日起，已无法再申请新的房产投资居留签证。

本页面内容仅供参考。具体以提交申请时有效的法律法规规定为准。

有效期和续签	更新于
首次居留许可有效期为3年，前提是投资持续保持。	**2026年11月14日**

主题　投资　教育　生活方式　退休　工作　创业　自雇

本页内容

01 概述
02 该许可的优势
03 谁可以申请？（包括家庭成员）
04 一般要求
05 所需文件
06 申请流程
07 有效期和续签
08 常见问题
09 适用法规

01 概述

房产投资居留是一种居留许可类型，面向在西班牙进行大额不动产投资的非欧盟公民。该许可允许持有人在西班牙居留，初始期限届满后可延期，并便于在同一申请中纳入特定家庭成员。

02 该许可的优势

- 无需事先签订劳动合同即可在西班牙居留和工作。
- 适用于西班牙全境。
- 自始便于实现家庭团聚。
- 凭一份签证即可入境并居留。
- 维持许可无需在西班牙住满最短期限（仅续签时有此要求）。
- 每半年可在申根区内自由通行最多90天。

03 谁可以申请？（包括家庭成员）

申请人情况：

- 已在西班牙进行至少500.000欧元不动产投资的非欧盟外国人。

申请人应为何人：

- 以自有资金进行房产投资的人须作为申请的主申请人。

可在同一申请中随行的家庭成员：

- 配偶或登记伴侣
- 未成年子女，或在经济上依赖主申请人的成年子女
- 由其赡养的直系长辈亲属，但须证明存在经济依赖关系

04 一般要求

重要提示：须通过不动产所在地的产权登记处（Registro de la Propiedad）出具的产权及负担证明（certificación de dominio y cargas），证明已取得相关不动产的所有权。

在西班牙申请首次居留许可：

- ✓ 非欧盟公民。
- ✓ 未在西班牙境内非法居留。
- ✓ 年满18周岁。
- ✓ 在西班牙及过去5年居住过的国家均无犯罪记录。
- ✓ 持有与在西班牙获准经营的保险机构签订的公共或私人医疗保险。
- ✓ 具备足以在居留期间供养本人及家庭成员的经济能力。
- ✓ 证明已完成价值不低于500.000欧元、且无任何抵押等负担的房产投资。

申请签证（如在西班牙境外申请）：

- ✓ 证明此前已按最低要求金额投资不动产。
- ✓ 在完成投资后60日内提交签证申请。

05 所需文件

- ☐ 有效护照
- ☐ 无犯罪记录证明
- ☐ 医疗保险证明材料
- ☐ 具备充足经济能力的证明

- ☐ 产权登记处出具的证明，载明不动产所有权及投资金额（不低于500.000 €）
- ☐ 买卖公证契约（escritura pública de compraventa）
- ☐ 购置房产相关税费的缴纳凭证
- ☐ 如适用，家庭成员相关材料（家庭簿（libro de familia）、经济依赖证明等）

06 申请流程

1 收集材料

按原规定，申请人须收集证明房产投资、具备经济能力以及符合入境和居留一般条件的各项材料。

2 提交申请

申请可向申请人居住国的西班牙领事馆提交（申请签证），申请人如已在西班牙合法停留，也可直接在西班牙境内提交。

3 作出决定并签发签证

行政机关的审理期限最长为20个工作日。如获批准，即签发相应的签证或许可，准予入境并居留西班牙。

4 入境西班牙及后续手续

获批后，申请人须入境西班牙，并亲自前往相应的外国人事务办公室（Oficina de Extranjería）办理外国人身份卡（TIE）。

07 有效期和续签

首次居留许可有效期为3年，前提是投资持续保持。

续签时每次可再延长5年，前提是证明投资仍然保持，且继续满足初始条件。

08 常见问题

我可以购买多处房产，合计达到五十万欧元吗？

可以。事实上，许多外国人正是这样做的。关键在于，总投资额（包括您所购买的全部资产）合计须至少达到500.000€。例如，您可以购买一处价值450.000€的房产，再加上一个价值50.000€的停车位或商铺。

在这种情况下，您完全可以顺利获得投资者签证或居留许可。

我可以凭该签证或居留许可携家人来西班牙吗？

可以。您作为主投资人申请该签证或居留许可时，可以携配偶和子女一同申请。但请注意，携子女同行的前提是子女在经济上依赖于您。

如果房产是在申请居留许可之前的某一年购买的，还能申请黄金签证吗？

很多人都有这个疑问：房产是一段时间之前购买的，之后才申请居留，会怎样？这不会有任何问题。唯一的要求是，房产须在2013年9月27日或之后购买，即规范此类居留的法律生效之时起。

这类签证必须在我的原籍国申请吗？

是的，申请人须通过其原籍国或惯常居住国的西班牙领事馆申请。

我有一个已成年、但在经济上依赖我的子女，想将其纳入家庭成员一并申请，应如何证明？

对于尚未自行组建家庭的成年子女，法律并未规定必须提交哪些具体文件来证明这一情况，而应随申请附上所有能够证明该子女在经济上依赖父母的证据。

续签有什么要求？

黄金签证要求投资者在申请时及其后领取时，至少亲自到西班牙一次。

持这类居留许可可以工作吗？

黄金签证最大的优势之一，是申请人及其家庭成员均可从事受雇工作和自雇工作，无需另行办理工作许可。

了续签，我必须一直保持所做的投资吗？

是的。续签许可必须保持投资，并满足法律规定的其他要求。首三年期满后，如仍满足各项条件，可续签投资者居留许可，续签期限为五年。

09 适用法规

- Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización（2013年9月27日第14/2013号法律，关于支持创业者及其国际化）。
- 第62、63、66、67和76条。
- 刊登于2013年9月28日第233期《国家官方公报》（BOE）。
- 2025年1月3日在《国家官方公报》（BOE）上公布的第1/2025号组织法（Ley Orgánica 1/2025），删除了2013年9月27日第14/2013号法律中规范外国投资者居留签证的第63至67条。

您需要个性化的咨询吗？
请告诉我们您的情况，我们将为您提供建议

给我们留言