



RDL 11/2020 COVID-19 法规有关住宅的常见问题解答 (FAQ)



指数

我是房屋承租人(租户)

01. 我如何知道自己是否符合暂不被驱逐出屋、租金延期支付、租金部分减免等政策的申请条件?	4
02. 我的租赁合同在国家警戒状态期间过期或者警戒状态解除后马上过期, 怎么办?	5
03. 譬如说我的租赁合同六月到期, 现在我失去了工作无法支付房租, 怎么办? 我能申请租金延期支付吗? 能延多久呢? 我能申请6个月的合同延期吗?	5
04. 我已向房东提出我无法工作期间的租金支付办法, 但是房东不同意我的提议, 怎么办?	5
05. 我是房东, 租户(承租人)支付不了房租, 我必须与其达成协议吗? 我能启动法律程序, 提出诉讼吗?	6
06. 如何确认我的房东是众多房产持有者呢?	6
07. 如果房东是一家公司, 我无法支付租金, 怎么办? 我能要求什么?	6
08. 我支付不了房租, 房东要求我离开, 我该怎么办? 目前这个情况我会被驱逐吗?	7
09. 我失去了工作或者我的收入减少了, 现在支付不了房租, 有什么租金补助吗?	7
10. 什么是延期支付? 什么是临时分期支付?	7
11. 谁可以申请租金延期支付?	7
12. 延期支付可以延多久?	7
13. 什么时候申请租金延期支付? 从何时算起? 到何时截止申请?	7
14. 如何申请租金延期支付?	7
15. 多久我会收到房东回复?	8
16. 什么是收入状况突发受创?	8
17. 如何证明收入状况突发受创?	8
18. 哪里申请住家证明?	8
19. 哪里申请家庭所有成员的房产信息清单?	8
20. 我无法提供其中某项材料来证明收入状况突发受创, 怎么办?	9
21. 我父亲与我同住, 他的退休金也算在家庭单位总收入中吗? 什么是家庭单位?	9
22. 如何达成延期支付协议?	9
23. 什么是过渡性资助贷款?	9
24. 谁能申请过渡性资助贷款?	9
25. 申请过渡性资助贷款需要满足什么条件?	10
26. 如何申请过渡性资助贷款? 哪里申请?	10
27. 用于支付租金的渡性资助贷款如何偿还呢?	11
28. 我偿还不了怎么办?	11
29. 我是过渡性资助贷款受益人, 我可以延期或分期支付房租吗?	11
30. 驱逐令执行日临近, 我又没有其它去处, 怎么办? 我会被驱逐吗?	11
31. 暂停驱逐令执行针对所有程序, 所有案例吗?	11
32. 如何申请暂停执行驱逐令?	12
33. 暂停法律程序或者暂停驱逐令的期限是6个月吗? 从什么时候开始算起?	13
34. 我的第三个驱逐执行日在7月, 我能申请暂停执行吗?	13

指数

我是房主, 我有房贷。

01. 什么是房贷延期还款?	14
02. 谁有权申请房贷延期还款?	14
03. 银行能拒绝我的延期支付申请吗?	14
04. 我能要求延期几个月呢?	14
05. 之后如何偿还延期未还的月贷?	14
06. 延期还款有哪些特殊属性?	15
07. 申请房贷延期还款需要满足什么条件?	15
08. 什么是家庭单位?	15
09. 如何申请房贷延期还款?	16
10. 哪里申请房贷延期还款?	16
11. 申请房贷延期还款需要递交什么文件?	16
12. 我无法提供其中某项材料来证明收入状况突发受创, 怎么办 ?	16
13. 房贷延期还款申请如何签署?	16
14. 房贷延期还款何时截止申请?	17
15. 何时开始计算房贷延期还款?	17
16. 房贷延期还款会产生费用吗?	17

RDL 11/2020 COVID-19 法规有关住宅的常见问题解答 (FAQ)

我是房屋承租人(租户)

01.

我如何知道自己是否符合暂不被驱逐出屋、租金延期支付、租金部分减免等政策的申请条件？

必须满足以下所有申请条件：

- 承租人必须按照11月24日颁发的29/1994<<城市租赁法>>，具备常用住宅房租赁合同。该租赁合同不包含如店铺、办公室、临时房屋租赁等等其它不用于居住的租赁合同。
- 承租人必须符合第五条款关于收入状况受创的情况，须满足所有以下条件：
 - 租金支付方就业状况转为失业的，工作因疫情影响属于临时调整措施（ERTE，Expediente Temporal de Regulación de Empleo）范围内的，或因照顾家庭成员被迫降减工作时间的，如果是企业家，收入遭到重大损失的。
 - 家庭总收入在申请前一个月不超过11/2020号皇家法令第五条款规定的限额：
 - 不超过3个月的工资指标IPREM总金额（IPREM, Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, 大众工资综合指标, 简称“工资指标”。该指标是政府用来审批社会救援性拨款的一个评估指标）。对有子女的家庭，每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍（单亲家庭的每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.15倍）；对有65岁以上老人的家庭，每位老人额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍。
 - 不超过4个月的工资指标IPREM总金额。家庭里有一名或多名残疾评定超过33%的人士，需要依靠他人照顾或者由于患病（需提供相关证明文件）而永久丧失工作能力的成员。对有子女的家庭，每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍（单亲家庭的每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.15倍）。
 - 不超过5个月的工资指标IPREM总金额。租金支付人患有脑瘫、精神疾病或智力障碍且病情评估等于或大于33%的；身体残障或患有感

觉障碍且评估等于或大于65%的；患有严重疾病而致使不能从事劳动工作或由于要照顾病患无法从事劳动工作的。

标准：

1 个月工资指标 金额	537,84 €
3 个月工资指标总金额	1.613,52 €
4 个月工资指标总金额	2.151,36 €
5 个月工资指标总金额	2.689,20 €

- 租金加上住宅基本费用（如水、电、煤、暖气、电话、物业）的总开销等于或者大于家庭净收入的35%。

租金+基本费>=35%收入

住址里的家庭成员不得在西班牙境内有房产（仅限住房）或者对某幢住房享有终生使用权。除非：

- 由于遗产继承所得的部分房屋产权。
- 家庭成员里确实在西班牙境内拥有住宅房，但由于分居、离异、其它不可控因素、户主自身残障、家庭其他成员残障原因不便入住因而不能享受产权。

02.

我的租赁合同在国家警戒状态期间过期或者警戒状态解除后马上过期，怎么办？

常用住宅房租赁合同在4月2日至国家警戒状态解除后两个月之间到期的，承租人可以申请为期最多6个月的合同**紧急延期**。除非双方达成其它协议，房东必须接受延期申请。[此处附有延期申请表格](#)。无论房东（出租方）是自然人还是法人都须强制履行此项义务。

03.

譬如说我的租赁合同六月到期，现在我失去了工作无法支付房租，怎么办？我能申请租金延期支付吗？能延多久呢？我能申请6个月的合同延期吗？

如果因为新冠COVID-19疫情失去工作，情况符合RDL 11/2020皇家法令关于因疫情而收入状况受损的规定，可以申请延期支付房租。房东是众多房产持有者或公家住房管理机构的，必须同意并接受该申请，最多可延期支付4个月，从国家警戒状态解除后的下一个月开始分期支付未支付的租金。对其余房东，不予以强制，除非双方已达成其它延期、全额或部分减免房租的协议。

延期支付可以在RDL 11/2020皇家法令颁布生效之后的**三个月内申请**，也就是到**2020年7月2日截止**。

租赁合同在4月2日至国家警戒状态解除后两个月之间到期的，可以申请为期6个月的合同**紧急延期**。[此处附有延期申请表格](#)。

04.

我已向房东提出我无法工作期间的租金支付办法，但是房东不同意我的提议，怎么办？

如房东不同意支付提议，你可以申请由国家作担保的过渡性资助贷款。此项贷款最高金额为6个月的租金，可以最多分6年还清（特殊情况下，6年到期后可再延4年）。

此项国家信贷局贷款(ICO, Instituto de Crédito Oficial)项目目前处于待启动状态。启动后我们将及时更新此处信息。

05.

我是房东，租户（承租人）支付不了房租，我必须与其达成协议吗？我能启动法律程序，提出诉讼吗？

如果房东，也就是出租方，拥有至少10套住房或者住房总建筑面积超过1500平米，那么房东有义务按照RDL 11/2020皇家法令规定，必须接受减免50%租金或者租金延期支付的提议。前提是承租方也必须符合因新冠COVID-19疫情而收入状况受损的条件。

在国家警戒状态期间可以向法院提出驱逐令的申请，不过需要提醒的是目前一切法律程序都处于暂停状态。建议房东与承租方尽量达成减免或延期支付的协议，避免诉讼，导致承租方失去住所。在此提醒房东，政府有多项便民租房方案，例如[房源网 \(Bolsa de Alquiler\)](#)。

06.

如何确认我的房东是众多房产持有者呢？

你可以通过邮局的BUROFAX服务（西班牙邮局办理的一种信件发送服务，其特点是保证收信人将确凿无疑收到信件。该种信件可作为强有力的法律证据。）向房东提出延期支付或减免租金的要求，[文本如附件](#)。房东收到后会回复其是否是众多房持有者。确实是众多房产持有者的话，房东必须按照RDL 11/2020皇家法令的规定，接受延期支付或减免租金。

你也可以向房产局申请房东房产清单来确认他是否是众多房产持有者，也就是说，是否拥有至少10套住房（不包含车位和储物间）或者住房总建筑面积超过1500平米。之后按照此清单，你可以再向房产局逐一了解各个房产的详细情况。

07.

如果房东是一家公司，我无法支付租金，怎么办？我能要求什么？

根据RDL 11/2020皇家法令，承租方符合第五条款关于收入受创条件的，之前双方也未达成其它延期支付或减免租金协议的，可以向房东（可以是公司或其它）提出延期支付。

如果双方未自愿达成协议的，房东是公家住房管理机构或者符合众多房产持有者条件的，也就是说拥有至少10套住房（除车位和储物间以外）或者住房总建筑面积超过1500平米的，房东必须在7个工作日之内做出以下二选一回应：

- 国家警戒状态期间减免50%的租金。如果承租方受新冠COVID-19疫情影响，收入状况恢复期大于警戒状态期限的，可最多减免到4个月。
- 国家警戒状态期间的租金自动延期至警戒状态解除后支付。如果承租方受新冠COVID-19疫情影响，收入状况恢复期大于警戒状态期限的，警戒状态解除后的每月租金也可再延期（逐月延期），可以最多延期4个月。延期申请应具备的条件详见RDL 11/2020皇家法令第四条第2,b点。

如果房东不符合众多房产持有者的条件并且不接受承租人的提议，承租人可以申请由国家作担保的过渡性资助贷款。此项贷款最高金额为6个月的租金，可以最多分6年还清（特殊情况下，6年到期后可再延4年）。

此项国家信贷局贷款(ICO, Instituto de Crédito Oficial)项目目前处于待启动状态。启动后我们将及时更新此处信息。

此项贷款须在RDL 11/2020皇家法令颁发生效（2020年4月2日）之后的三个月内申请，也就是到2020年7月2日截止。

08.

我支付不了房租，房东要求我离开，我该怎么办？目前这个情况我会被驱逐吗？

RDL 11/2020皇家法令对因新冠COVID-19疫情导致收入状况受损的人群与房东达成延期支付、减免租金等协议提供依据。

如果双方不能自愿达成协议的，房东又符合众多房产持有者条件的，或者房东是公家住房管理机构，房东必须按照法令强制接受延期支付或减免租金的协议。此外，承租人也由政府作担保，申请免息过渡性资助贷款，用于维持住房。

房东不符合众多房产持有者条件并不接受任何协议的，只能通过法律程序申请租金支付或驱逐令。房东可以提出诉讼，但是在国家警戒状态期间一切法律程序都处于暂停状态。

承租方可以申请国家信贷局贷款(ICO, Instituto de Crédito Oficial)用于支付租金。此项贷款项目目前处于待启动状态。启动后我们将及时更新此处信息。

09.

我失去了工作或者我的收入减少了，现在支付不了房租，有什么租金补助吗？

RDL 11/2020皇家法令包含一项新的房租补助项目，全称为《最大程度降低因新冠COVID-19疫情致使常用住房租金支付困难而产生的经济与社会影响的补助方案》。

此项补助旨在帮助因新冠COVID-19疫情收入状况受创而临时不能支付常用住宅租金的承租人渡过难关。补助直接批给符合规定条件的承租人。这项补助可用于偿还国家信贷局的过渡性免息资助贷款(ICO, Instituto de Crédito Oficial)。补助政策目前处于待制定中，由国家部门与各个自治大区制定。启动后我们将及时更新此处信息。

10.

什么是延期支付？什么是临时分期支付？

租金延期支付或者分期支付指的是未支付的租金之后平均分摊到租赁合同剩余的期限内支付。

11.

谁可以申请租金延期支付？

常用住宅房租赁合同的承租方，因新冠COVID-19疫情收入状况受创，且房东符合众多房产持有者条件的，承租方可以申请租金延期支付。

如果房东不是众多房产持有者，承租方须与房东协商延期支付，房东没有必须接受协议的义务。

12.

延期支付可以延多久？

延期支付期限可以与国家警戒状态期限一致，如有需要，接下来的几个月也可以再逐月延期，最多可再延期4个月。

13.

什么时候申请租金延期支付？从何时算起？到何时截止申请？

承租人须在RDL 11/2020皇家法令颁布生效之后的三个月内申请租金延期支付，也就是从2020年4月2日开始后的三个月，换言之，到2020年7月2日截止申请。

14.

如何申请租金延期支付？

收入状况受创的承租方与房东取得联系，申请租金自动延期支付手续，阐述收入受创事实，证明符合政策规定的条件并留下与房东联系的确凿证据。[此处附有申请文本。](#)

15.

多久我会收到房东回复？

房东收到租金延期支付申请后，须在7个工作日内（不包含节假日、周六日）向承租人做出回复，告知二选一的选项。

16.

什么是收入状况突发受创？

收入状况受创指因新冠COVID-19疫情导致收入受创，须符合以下所有条件：

- 租金支付方就业状况转为失业的，工作因疫情影响属于临时调整措施（ERTE，Expediente Temporal de Regulación de Empleo）范围内的，或因照顾家庭成员被迫降减工作时间的，如果是企业家，收入遭到重大损失的。家庭总收入在申请租金延期支付前一个月不超过RDL 11/2020 皇家法令第五条款规定的（请见问题1）均可申请。
- 租金加上住宅基本费用（如水、电、煤、暖气、电话、物业）的总开销等于或者大于家庭净收入的35%。

17.

如何证明收入状况突发受创？

承租方须向房东提供下列收入状况突发受创文件：

- 由相关机构提供的失业证明，注明失业金每月金额。
- 自雇业主由国家税务总局或者各自治大区有关机构提供的停业证明。
- 住址里居住的家庭成员人数，须提供以下文件：
 - 户口本（Libro de familia）或者同居证明。
 - 现住家成员证明以及前6个月的住家证明。（可拨打010办理）。
 - 残疾声明，生活不能自理或依靠他人的声明，工作能力永久性丧失的声明。
 - 家庭所有成员的房产局信息清单。
 - 符合此皇家法令规定，属于无足够生活资金来源群体的**声明书**。

延期支付申请人如暂时不能提供以上某份文件可以用**声明书**替代，清楚阐明不能提供的原因，原因必须与新冠COVID-19疫情有关。在**国家警戒状态解除后一个月内必须补交该份证明材料**。

18.

哪里申请住家证明？

房贷延期还款申请，租金延期支付申请或其它新皇家法令规定的补助申请均须提供住家证明。因国家警戒状态期间个人出行受限（该住家证明仅用于延期支付的申请），市民可以通过拨打010电话办理或通过[网上办理](#)。

19.

哪里申请家庭所有成员的房产信息清单？

可以发送邮件到住房所在城市的任何一家[房产局](#)申请。房产局备有市民住宅房屋信息。须输入申请人身份证复印件或所有家庭成员身份信息。

20.

我无法提供其中某项材料来证明收入状况突发受创，怎么办？

延期支付申请人如暂时不能提供以上某份文件，可以用**声明书**替代，清楚阐明不能提供的原因，原因必须与新冠COVID-19疫情有关。在国家警戒状态解除后一个月内，向房东补交该份证明材料。

根据RDL 11/2020皇家法令第一款规定，承租方申请暂停执行驱逐令但又无法提供某项文件材料的，可以用一份声明书来替代。国家警戒状态解除后一个月内向法院补齐材料。

21.

我父亲与我同住，他的退休金也算在家庭单位总收入中吗？什么是家庭单位？

根据RDL 11/2020皇家法令第五条款，家庭单位包括承租人、承租人配偶（法律上未分居或离异的）或法律承认的同居者和同住的子女（不限年龄，包含监护关系子女和寄养子女）。

因此家庭单位总收入不包括承租人父亲或其配偶的收入。

22.

如何达成延期支付协议？

RDL 11/2020皇家法令第八条款对临时租金延期支付和特殊延期支付做了规定，但未对具体如何达成协议作出规范。

西班牙《民法》第1225条款允许协议双方在不违反法律、道德和公共秩序的前提下达成协议。因此只要不违反上述立场，任何租赁合同条款的更改都有法律效应。更改部分须附加到原本租赁合同内。

由于租赁条款发生更改，因此延期支付协议必须以书面形式进行，临时延期的条件必须写入合同内。

目前由于国家警戒状态原因，出租方（房东）与承租方不能当面签署协议，我们建议：

- 国家警戒状态解除后再签署或通过其它渠道（电子邮件形式）来签署。
- 通过电子邮件签署协议（参见西班牙《民法》第1254以及1262条款），之后再通过双方认可。双方通过电子邮件签署的，为了避免对内容产生分歧，须证明双方都确实收到邮件而且清楚了解邮件内容。

点击以下链接可下载各类文本：[租金全额减免](#)、[租金部分减免](#)以及[租金临时延期支付](#)。

23.

什么是过渡性资助贷款？

由银行批贷，国家作为担保，免息，偿还期限最多6年（到期可再延4年），仅可用于支付房租的一项贷款。

24.

谁能申请过渡性资助贷款？

根据RDL 11/2020 皇家法令第八和第九条款规定，以下人士有资格申请过渡性资助贷款（由国家作全额担保，为银行批贷提供便利）：

- 承租人为收入状况受创人士并且未能与房东达成延期支付协议的。

- 一般情况下, 承租人(租客) 必须符合所有以下关于收入状况突发受创的条件(art 5 RD 11/2020):
 - 承租人或者家庭成员当中有人因为失业而收入减少的, 工作因疫情影响属于临时调整措施(ERTE , Expediente Temporal de Regulación de Empleo) 范围内的, 或因照顾家庭成员被迫降减工作时间的, 自雇业主由于停业或因疫情收入减少的。
 - 家庭总收入在申请租金延期支付前一个月不超过5个月的工资指标 (IP-REM, Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, 大众工资综合指标, 简称 “工资指标 ”。该指标是政府用来审批社会救援性拨款的一个评估指标) 总金额。家庭单位的定义包括承租人、承租人配偶(法律上未分居或离异的) 或法律承认的同居者和同住的子女(不限年龄, 包含监护关系子女和寄养子女)。
 - 符合交通与城市规划部规定的, 或者符合新皇家法令第五条款规定的, 所有因新冠COVID-19疫情蔓延, 收入状况突发受创的承租人。

标准:

5个月工资指标

2.689,20 €

- 租金加上住宅基本费用(如水、电、煤、暖气、电话、物业)的总开销等于或者大于家庭净收入的35%。

$$\text{租金} + \text{基本费} \geq 35\% \text{收入}$$
- 住址里的家庭成员不得在西班牙境内有房产(仅限住房) 或者对某幢住房享有终生使用权。除非:
 - 由于遗产继承所得的部分房屋产权。
 - 家庭成员里确实在西班牙境内拥有房产, 但由于分居、离异、其它不可控因素、户主自身残障、家庭其他成员残障原因不便入住因而不能享受产权。

25.

申请过渡性资助贷款需要满足什么条件?

因新冠COVID-19疫情家庭收入突发受创, 国家信贷局(el Instituto de Crédito Oficial , ICO) 为支付房租有实际困难的家庭提供过渡性资助贷款。RDL 11/2020皇家法令第九条款规定贷款属性如下:

- 此资助贷款通过国家信贷局, 由国家作担保, 为银行给收入受创人群批贷提供便利。
- 偿还期限最多6年。特殊原因可再延4年。
- 贷款不得对申请人产生费用或利息。
- 贷款仅用于租金支付。
- 贷款金额最高可达6个月租金总金额。

26.

如何申请过渡性资助贷款? 哪里申请?

通过拟定的新冠COVID-19疫情贷款范本, 向银行申请。

27.

用于支付租金的过渡性资助贷款如何偿还呢？

根据RDL 11/2020 皇家法令规定，用于租金支付的过渡性资助贷款分6年还清，由于特殊原因可免息再延期4年。

28.

我偿还不了怎么办？

RDL 11/2020皇家法令第十条款规定，由于新冠COVID-19疫情收入状况突发受创的房屋承租人(个人)可以受益于《最大程度降低因新冠COVID-19疫情致使常用住房租金支付困难而产生的经济与社会影响的补助方案》，换而言之，可以申请该补助用于偿还部分贷款。

该补助可100%满足常用住房月租或100%满足房租月贷加利息的金额，补助最高金额为每月900欧元。目前该补助待公告状态。

29.

我是过渡性资助贷款受益人，我可以延期或分期支付房租吗？

不可以。承租人得到过渡性资助贷款的不得享受延期支付权利。

30.

驱逐令执行日临近，我又没有其它去处，怎么办？我会被驱逐吗？

视具体情况而定：

- 首先，国家警戒状态期间所有法律程序都为暂停状态。驱逐令在警戒期内不予以执行，警戒状态解除后法院会再定新日期执行。
- 其次，租赁合同在11月24日颁发的29/1994法规框架下签署的并且属于常用住宅房的，**因新冠COVID-19疫情**而收入**突发受创**的家庭并无其它安身住所的，国家警戒状态解除后，可以向法院递交紧急暂停驱逐令的申请。

31.

暂停驱逐令执行针对所有程序，所有案例吗？

不是。暂停驱逐令执行只针对符合所有以下条件的案情：

- 常用住宅使用者，也就是被告人，驱逐令程序受理中的。
- 驱逐令针对的租赁合同是在11月24日颁发的29/1994《城市租赁法》框架下签署的。
- 承租人必须证明本身因新冠COVID-19疫情而收入突发受创，并且本人以及同住人员无其它容身之处。

因新冠COVID-19疫情而收入突发受创的承租人必须符合所有以下条件：

- 租金支付方就业状况转为失业的，工作因疫情影响属于临时调整措施（ERTE，Expediente Temporal de Regulación de Empleo）范围内的，或因照顾家庭成员被迫降减工作时间的，如果是企业家，收入遭到重大损失的。
- 家庭总收入在申请前一个月不超过以下限额：
 - 不超过3个月的工资指标IPREM总金额（IPREM，Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples，**大众工资综合指标**，简称“工资指标”。该指标是政府用来审批社会救援性拨款的一个评估指标）。对有子女的家庭，每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍（单亲家庭的每名子女外额

外补助资指标IPREM总金额的0.15倍)；对有65岁以上老人的家庭，每位老人额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍。

- 不超过4个月的工资指标IPREM总金额。如果家庭成员里有一名或多名残疾评定超过33%的人士，需要依靠他人照顾或者由于患病（需提供相关证明文件）而永久丧失工作能力的成员。对有子女的家庭，每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍（单亲家庭的每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.15倍）
- 不超过5个月的工资指标IPREM总金额。租金支付人患有脑瘫、精神疾病或智力障碍且病情评估等于或大于33%的；身体残障或患有感觉障碍且评估等于或大于65%的；患有严重疾病而致使不能从事劳动工作或由于要照顾病患无法从事劳动工作的。

标准：

1 个月工资指标 金额	537,84 €
3 个月工资指标总金额	1.613,52 €
4 个月工资指标总金额	2.151,36 €
5 个月工资指标总金额	2.689,20 €

- 租金加上住宅基本费用（如水、电、煤、暖气、电话、物业）的总开销等于或者大于家庭净收入的35%。

$\text{租金} + \text{基本费} \geq 35\% \text{收入}$

- 住址里的家庭成员不得在西班牙境内有房产（仅限住房）或者对某幢住房享有终生使用权。除非：
 - 由于遗产继承所得的部分房屋产权。
 - 家庭成员里确实在西班牙境内拥有房产，但由于分居、离异或其它不可控因素不能享受产权。
 - 由于户主自身残障或家庭其他成员残障原因不便入住，因而不能享有产权。

32.

如何申请暂停执行驱逐令？

- 如法律程序已到执行阶段并且有确切执行日：公派律师须向法院递交书面申请，附上所有新皇家法令第六条款规定的文件，证明收入状况确实突发受创。
- 法院接受暂停执行驱逐令的申请后，公派律师将案件情况通知社会服务部门（Servicios Sociales）。法院认为符合皇家法令规定条件的，将裁决驱逐令暂停执行，根据社会服务部门出具的报告，依具体情况确定暂停执行期限。该裁决具有追溯性。
- 案件还在审理过程中，尚未确定驱逐令执行日期的（例如被告需要在10天期限内，对《民事诉讼法》第440条款第三点规定的选项做出选择；或未开庭审理的案件）：这些情况下也须向法院递交书面申请，附上所有新皇家法令第六条款规定的证明文件，申请暂停上述10天的期限或暂停开庭审理，直到社会服务部门依具体情况采取相应措施。法院将裁决暂停审理，依具体情况确定暂停执行期限。裁决具有追溯性。暂停期限从RDL (02/04/2020) 皇家法令颁布生效起计算，最多6个月。到期后，按照1/2000,1月7日的《民事诉讼法》第440条款第三点的规定，重启上述10天的计算或者重新确定开庭日期。

33.

暂停法律程序或者暂停驱逐令的期限是6个月吗? 从什么时候开始算起?

根据RDL 11/2020皇家法令, 依据社会服务部门出具的报告, 法律程序从2020年4月2日算起可以最多暂停6个月。此类申请针对还未确定驱逐令执行日或者还未开庭的案件。

34.

我的第三个驱逐执行日在7月, 我能申请暂停执行吗?

国家警戒状态解除并且暂停执行令失效, 可以再申请暂停执行令, 但是必须满足所有以下条件:

- 常用住宅使用者(也就是被告人)的驱逐令程序受理中。
- 驱逐令针对的租赁合同是在11月24日颁发的29/1994《城市租赁法》框架下签署的。
- 承租人必须证明本身因新冠COVID-19疫情而收入突发受创, 并且本人以及同住人员无其它容身之处。

因新冠COVID-19疫情而收入突发受创的承租人必须符合所有以下条件(符合RDL 11/2020皇家法令第五条款的规定):

- 租金支付方就业状况转为失业的, 工作因疫情影响属于临时调整措施(ERTE, Expediente Temporal de Regulación de Empleo)范围内的, 或因照顾家庭成员被迫降减工作时间的, 如果是企业家, 收入遭到重大损失的。
- 家庭总收入在申请前一个月不超过以下限额:
 - 不超过3个月的工资指标IPREM总金额 (IPREM, Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, 大众工资综合指标, 简称“工资指标”。该指标是政府用来审批社会救援性拨款的一个评估指标)。对有子女的家庭, 每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍(单亲家庭的每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.15倍); 对有65岁以上老人的家庭, 每位老人额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍。
 - 不超过4个月的工资指标的总金额。家庭里有一名或多名残疾评定超过33%的人士, 需要依靠他人照顾或者由于患病(需提供相关证明文件)而永久丧失工作能力的成员。对有子女的家庭, 每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍(单亲家庭的每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.15倍)。
 - 不超过5个月的工资指标IPREM总金额。租金支付人患有脑瘫、精神疾病或智力障碍且病情评估等于或大于33%; 身体残障或患有感觉障碍且评估等于或大于65%; 患有严重疾病而致使不能从事劳动工作或由于要照顾病患无法从事劳动工作的。

标准:

1 个月工资指标 金额	537,84 €
3 个月工资指标总金额	1.613,52 €
4 个月工资指标总金额	2.151,36 €
5 个月工资指标总金额	2.689,20 €

- 租金加上住宅基本费用(如水、电、煤、暖气、电话、物业)的总开销等于或者大于家庭净收入的35%。
租金+基本费>=35%收入
- 住址里的家庭成员不得在西班牙境内有房产(仅限住房)或者对某幢住房享有终

生使用权。除非：

- 家庭成员里确实在西班牙境内拥有房产，但由于分居、离异、其它不可控因素、户主自身残障、家庭其他成员残障原因不便入住因而不能享受产权。
- 由于遗产继承所得的部分房屋产权。

我是房主，我有房贷。

01.

什么是房贷延期还款？

延期还款是在国家警戒状态期间延期支付每月房贷的措施。经部长理事会通过，月贷暂停支付可延期3个月（之后可再延）。

02.

谁有权申请房贷延期还款？

- 借贷人符合RDL 8/2020与11/2020皇家法令的规定，**收入状况突发受创的**，并且贷款是用于购买：
 - 常用住宅房。
 - 企业家和自由职业者赖以**进行经济活动的房地产**。
 - **用来出租的常用住房**。从RDL 463/2020 3月14日国家警戒状态宣布以来**未收到到房租的**，或者警戒状态解除一个月后还未收到房租的。
- 这些措施也适用于常用住房借贷方的担保人，条件同上。

03.

银行能拒绝我的延期支付申请吗？

不能，银行必须同意接受延期还款申请，只有申请不符合条件的前提下，银行才有权拒绝。

04.

我能要求延期几个月呢？

经部长理事会通过，月贷暂停支付可延期3个月（之后可再延）。

05.

之后如何偿还延期未还的月贷？

国家警戒状态解除后未偿还的贷款**平均分摊在剩余月贷中偿还**。警戒状态解除之后需要通过公证处签署相关文件。

06.

延期还款有哪些特殊属性？

延期还款意味着：

- 延期期间不产生累计利息。
- 不收取延期利息。
- 银行不得实施提前终止条款。延期的月贷不得视为逾期月贷。

07.

申请房贷延期还款需要满足什么条件？

- 支付人失去了工作，企业家、自雇业主或自由职业者收入遭到重大损失的或者营业额减少至少40%的。企业家和自由职业者身份定义须满足12月28日的37/1992《增值税法》第五条款的规定。
- 申请人家庭总收入在申请前一个月不超过以下限额：
 - 不超过3个月的工资指标IPREM总金额 (IPREM, Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, 大众工资综合指标, 简称“工资指标”)。该指标是政府用来审批社会救援性拨款的一个评估指标)。对有子女的家庭, 每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍 (单亲家庭的每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.15倍); 对有65岁以上老人的家庭, 每位老人额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍。
 - 不超过4个月的工资指标IPREM总金额。家庭里有一名或多名残疾评定超过33%的人士, 需要依靠他人照顾或者由于患病 (需提供相关证明文件) 而永久丧失工作能力的成员。对有子女的家庭, 每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.1倍 (单亲家庭的每名子女额外补助工资指标IPREM总金额的0.15倍)。
 - 不超过5个月的工资指标IPREM总金额。租金支付人患有脑瘫、精神疾病或智力障碍且病情评估等于或大于33%的; 身体残障或患有感觉障碍且评估等于或大于65%的; 患有严重疾病而致使不能从事劳动工作或由于要照顾病患无法从事劳动工作的。详细金额请见以下附表:

标准：

1 个月工资指标 金额	537,84 €
3 个月工资指标总金额	1.613,52 €
4 个月工资指标总金额	2.151,36 €
5 个月工资指标总金额	2.689,20 €

- 房屋贷款或其它贷款加上基本费用 (如水、电、煤、暖气、电话、网费和物业费) 的总开销等于或者大于家庭净收入的35%。
- 因为疫情, 家庭经济状况受到重大冲击而影响住房费用支出的。家庭经济状况受到重大冲击须符合RDL 11/2020皇家法令第十九条规定的条件, 也就是说名下房贷压力相对家庭收入而言, 至少增加了三成 (换言之, 房贷压力乘以1.3倍)。

08.

什么是家庭单位？

家庭单位包括借贷人、借贷人配偶 (法律上未分居或离异的) 或法律承认的同居者和同住的子女 (不限年龄, 包含监护关系子女和寄养子女)。

09.

如何申请房贷延期还款？

可以通过网上申请或者去借贷银行当面办理。网上有申请范本，须附上相关文件一同递交。

10.

哪里申请房贷延期还款？

向贷款银行申请办理。

11.

申请房贷延期还款需要递交什么文件？

- **收入受创证明：**
 - 失业金证明，注明月金额。
 - 企业家或者自由职业人，由国家税务局或者各自治大区有关机构提供的停业证明。
- **住宅同住成员相关证明：**
 - 户口本 (Libro de familia) 或者同居证明。
 - 现居住成员集体住家证明以及前6个月的集体住家证明。（可拨打010办理）。
 - 残疾声明，生活不能自理或依靠他人的声明，工作能力永久性丧失的声明。
- **产业证明：**
 - 家庭所有成员的房产局信息清单。可以通过电子邮件向住房所在城市任何一家房产局申请。须附上业主的身份证附件；申请所有家庭成员的产业清单的，附上所有成员的身份证附件。
 - 常用住宅的房契、用于租赁的住宅房契或者用于作为经济活动场所的房契。
 - 房贷合同。
- **如果延期还款的住房是用于出租的，需要提供：**
 - 租赁合同
- 借贷人符合法定申请条件的声明书。

12.

我无法提供其中某项材料来证明收入状况突发受创，怎么办？

延期还款申请人如暂时不能提供以上某份文件，可以用**声明书**替代，清楚阐明不能提供的原因，原因必须与新冠COVID-19疫情有关并在国家警戒状态解除后一个月内补交该份证明材料。

13.

房贷延期还款申请如何签署？

以**公共契约**形式签署：公证费以及登记费由银行承担。此项文件签署不产生书面法律行为税 (Impuesto de Actos Jurídicos Documentales)。

14.

房贷延期还款何时截止申请？

申请限期：国家警戒状态解除15天后截止申请。

15.

何时开始计算房贷延期还款？

批准期限：申请递交后15天内回复。

16.

房贷延期还款会产生费用吗？

会，但是由贷款方，也就是银行承担，并且手续不会产生书面法律行为税（Impuesto de Actos Jurídicos Documentales）。