

巴厘岛奢华生活



JIMBARANHIAU.COM

JIMBARAN HIJAU

投资概要

重新定义巴厘岛
奢华生活

本文件为机密文件, 仅供内部或授权使用。
未经事先书面许可, 严禁分发、复制或披露其内容。

2025 Jimbaran Hijau 版权所有。

本册子中的所有内容, 包括文字、图片及插图, 均为 Jimbaran Hijau 的财产。
未经事先书面许可, 本出版物的任何部分不得复制、拷贝或另作他用。

目录

01

投资概要

06

重新定义巴厘岛的未来

09

合作伙伴为何投资: 本地根基, 全球视野

16

城镇项目总体规划

19

现有项目组合

50

项目未来发展

东南亚

首屈一指的热带投资目的地

“为寻求在理想生活方式领域实现增长的投资者而打造……”

东南亚将自然美景、深厚文化底蕴与持续发展的基础设施融为一体,为高收益的热带投资构筑了理想环境,并与现代中国客群的偏好高度契合。

地缘优势

东南亚在地理与文化上都与中国紧密相连,对中国旅客高度友好、便捷可达。

市场增长

巴厘岛与普吉岛正崛起为成熟的奢华目的地,提供稳定回报与资产增值潜力。

生活方式

度假便利、潜在退休居所,以及在国际认可目的地拥有资产所带来的身份价值。



印尼的战略优势

政府支持的增长动力

印尼通过积极的政府政策与战略性基础设施投资,在东南亚经济发展中确立了领先地位。印尼《加速与扩大经济发展总体规划》将旅游业列为重点发展领域,其中巴厘岛被定位为印尼旅游的核心门户。其土地法规也为外国投资提供了清晰而完善的结构框架。

“印尼最佳选择的几大理由……”

巴厘岛

印尼旅游业的核心支柱

“巴厘岛热情欢迎您的到来……”

1. 旅游表现指标

2019 年,巴厘岛共接待约 630 万国际游客 与 958 万国内游客,在疫情前展现了强大的全球吸引力。在疫情后的复苏阶段,随着国际旅行逐步恢复正常,巴厘岛旅游业迅速反弹,游客数量稳步回升,逐渐接近疫情前水平。仅在 2025 年第一季度,巴厘岛便迎来了 219 万国内游客 与 145 万国际旅客。岛上游客来源广泛,包括澳大利亚、中国、欧洲及其他亚洲市场,有效降低对单一客源国的依赖。

2. 竞争性收益分析

表格:热带目的地投资回报率对比

目的地	平均租金回报率	资本增值	市场成熟度
巴厘岛	8-12% 高端市场)	每年 5-8%	伴随奢华板块持续增长
普吉岛	5-7%	每年 3-5%	成熟市场
海南	3-5%	每年 2-4%	奢华市场正在发展中

注释:实际回报会因具体位置、物业类型与管理方式而有所差异。巴厘岛的回报数据反映的是由专业管理运营的高端别墅板块。

为什么金巴兰 战略性资产， 持续性回报

“让我们告诉您金巴兰为什么是最理想的投资地点……”

金巴兰物业市场凭借其高端定位与多元化需求，持续展现卓越而经过验证的回报。其资产长期优于其他奢华区域，拥有更高的入住率与房价表现，从而带来强劲的年度收益与稳健的资产增值。

相较于 Bingin 与 Uluwatu 等市场，金巴兰有		在土地方面，金巴兰有	
更高的入住率	更高的每日房价	年总租金回报率	年化投资回报潜力
10-15%	20-25%	9-13%	10-15%

由高端需求推动，平均每日房价较省级平均水平高出 **58%** | 土地年增值率最高可达 **5%** | 旺季入住率超过 **80%** 得益于兼具租赁与自住的平衡需求。



黄金三角 投资区



世界级旅游中心 + 南部奢华与投资带

作为巴厘岛顶级投资目的地之一，金巴兰 (Jimbaran) 战略性地位于岛上成熟的奢华走廊内，距离机场仅 15 分钟车程。其世界级海滩、度假村和景点构成强劲且高价值的旅游市场。这个成熟的旅游枢纽拥有便捷交通连接，并持续吸引高消费旅客，形成稳定需求。

> **70%** 以上的约 70,000 个房间为星级酒店与度假村
15 分钟 分钟车程即可抵达伍拉·赖国际机场
80% 巴东县在旺季的入住率
20 分钟 即可到达主要景点，如 GWK 文化公园、乌鲁瓦图寺，以及 15 个以上的绝美海滩。

重新定义巴厘岛的未来



真实

包容

可持续

目标导向

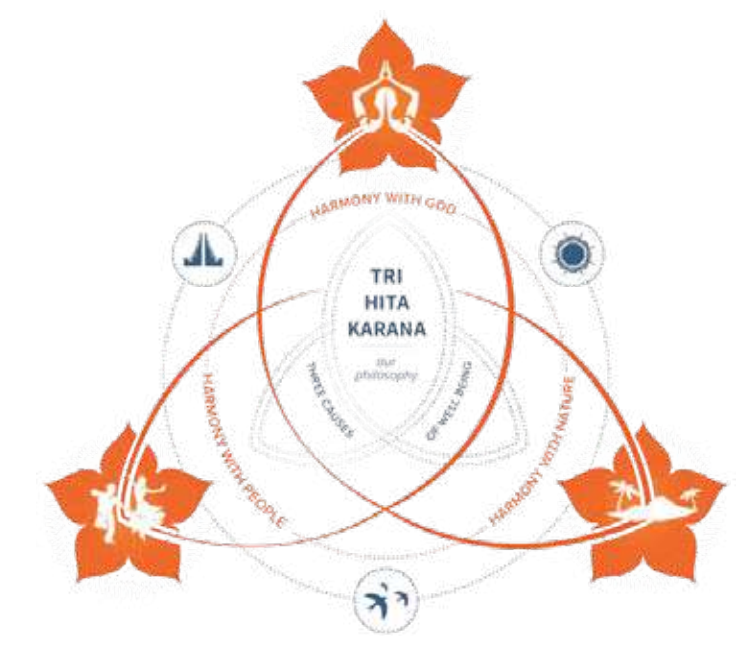
创新

我们的愿景

金巴兰绿区 (Jimbaran Hijau) 代表着一种正在重塑巴厘岛未来的可持续发展模式，将现代奢华与纯正巴厘文化和谐融合。作为巴厘岛最具前瞻性的综合社区 总体开发商，我们致力于打造 兼具稳健投资回报、文化尊重与环境保护 的精心策划项目，让发展与传承并行。

三和理念 (Tri Hita Karana Philosophy)

我们的所有开发项目皆遵循巴厘岛的“三和理念”，
强调三大核心关系的和谐：



与精神和谐共生

通过融入巴厘岛传统文化的设计理念，
打造兼具仪式感与静谧氛围的空间，
让居者在日常生活中亦能沉浸于
心灵的宁静与修复。

与社区和谐共融

营造真诚交流的社区氛围，
与住户携手共建互惠互助、
温暖宜居的生活环境。

与自然和谐共生

以可持续发展的理念为核心，
通过环保设计与绿色实践守护并
提升周边自然环境，让居住体验在舒
适与生态之间取得完美平衡。

“可持续发展的卓越实践”

绿船白金

Jimbaran Hijau 荣获 Greenship
社区白金级认证，是巴厘岛首个获
得该认证的项目，并以全印尼
最高分取得此殊荣。

循环经济

我们的开发项目全面落实可持续理念，
包括材料再利用、当地资源优先使用，
以及系统化的减废策略，打造更绿色、
更高效的未来社区。

文化遗产保护

我们坚持采用巴厘岛本土建筑风格，
并支持当地工匠与社区发展，
持续强化与传承巴厘岛独特
的文化身份与魅力。

合作伙伴为何投资： 本地根基, 全球视野



巴厘岛家族企业 (Bali Family-Owned Business)

“Jimbaran Hijau 始终保持扎根本地、
由巴厘家族深度参与的经营模式……”

我们的本地所有权确保我们能够与周边社区建立深度互动, 通过多项计划将经济收益直接回馈给当地居民。作为巴厘岛本土利益相关者, 我们对当地的传统、习俗与设计原则具有天然的理解, 确保所有开发项目都尊重并呈现真正的巴厘文化。我们长期扎根于此, 使我们始终致力于项目的可持续发展, 并严格遵守法律法规, 获得政府与社会的广泛支持。这种本地化的承诺, 是我们推动项目长远成功的核心力量。



林贵山 | 首席执行官兼创始人 Dr. Putu Agung Prianta, B.Eng (Hons.), M.A.

一位以远见卓识塑造巴厘岛未来的开发者, 以打造可持续生活生态系统 为使命, 让发展与文化保护共生共存。他是现任巴厘印华协会 (INTI) 主席, 充分体现了其深厚的文化遗产与社区身份。同时, 他曾出任印度尼西亚绿色建筑委员会主席, 长期致力于推动生态理念与可持续发展。这种全方位、平衡的理念体现在诸如 Raffles Bali 等标志性项目中, 使他被誉为“空白画布的绘画者”——其作品深具文化意识、生态理性, 并与巴厘岛的真实精神高度契合。

我们的发展旅程与荣誉

开发时间轴：
自 2013 年起持续建设



2013

Jimbaran Hijau 概念确立

奠定可持续旅游区的核心愿景。



2015

Jimbaran 中心建成

位于库塔南部金巴兰山丘的当代社区中心，正式成为社区与零售商业活动的核心区域。



2016

JLoft 办公空间开放运营

随着办公空间投入使用，Jimbaran Hijau 正式成为商务与生产力的目的地。



2019

Junglepark, JET Park 与 Gokart 启动

巩固 Jimbaran Hijau 作为集居住、学习与休闲为一体的综合混合用途区域。



2020

莱佛士酒店 Raffles Bali 建成并开业

与日本鹿岛建设 (Kajima Corporation) 合作开发，即便在疫情期亦成功开业，成为区域奢华酒店标杆。



2022

Natadesa 度假住宅区 1.0 期与 Damara Village 推出

高端住宅全面售罄，获得市场强劲反响。



2024

Natadesa Signature 开发

新增 25 套升级设施的高端住宅单元。



2025

商业与零售公园建立

成为精选健康、教育及休闲品牌的聚集地。

Jimbaran Hijau 获得奖项

虽然我们十分珍视这些成就，但我们更将其视为对我们整体愿景的重要肯定。每一项奖项都进一步印证：以文化遗产、社区福祉与真实场所营造为核心的发展模式，正受到国际舞台的认可与赞赏。

“这些荣誉激励我们不断突破界限，在传承巴厘岛珍贵文化遗产的同时，融入现代生活的品质与创新。”

金巴兰区域绿色社区最高等级白金奖 (Greenship Neighborhood Platinum)



- LEE - 土地生态提升
- MAC - 出行与连通性
- WMC - 水资源管理与节约
- SWM - 固体废弃物与材料管理
- CWS - 社区福祉策略
- BAE - 建筑与能源优化
- IFD - 创新与未来发展



Museum
Rekor Dunia
Indonesia



Housing Estate
Awards 2019



WINNER
PropertyGuru
Indonesia
Property Awards



WINNER
Best Prestigious
Villa Project 2025



Badung
Investment
Awards 2024



Indonesia
Property
Awards 2019



AWARD
★★★★★
ASIA PACIFIC
PROPERTY AWARD



**FIABCI
INDONESIA
REI**
Excellence Awards
2024



城镇项目总体规划

现有总体规划

商业与零售

- 金巴兰中心 (Jimbaran Hub)
- J-Loft 办公楼
- JH 商业区 / JH 生活空间 (Griya JH)

餐厅与咖啡馆

- Colabo 咖啡馆 (Colabo Cafe)
- 山丘之光餐厅 (Rona di Bukit)
- 山丘之酵餐厅 (Ragi di Bukit)

度假村与住宅区

- 莱佛士酒店 (Raffles Bali)
- Natadesa 度假住宅区
- 达玛拉村 (Damara Village)
- 达玛拉庄园 (Damara Estate)
- 皇家郁金香春山酒店 (Royal Tulip Springhill)

休闲与景点

- Locca 海景俱乐部
- Karting Star 卡丁车中心

运动与健康

- Jet 滑板公园 (Jet Skatepark)
- Saia 普拉提 (Saia Pilates)
- 印尼板式网球俱乐部 (Padel Club Indonesia)
- Cittasana 瑜伽馆 (Cittasana Yoga)
- ISBC 拳击馆 (ISBC Boxing)

教育

- Biosphere School (生物圈学校)
- Ensiklomusika (音乐启蒙中心 / Ensiklomusika 音乐学校)
- Shine Ballet (闪耀芭蕾舞学校)

活动场地

- 巴加万府 (Puri Bhagawan)
- 丛林乐园 (Jungle Park)
- Jimba 艺术厅 (Jimba Art Hall)



Bali



To Kuta (前往库塔)
To Seminyak (前往水明漾)

Jimbaran
Hijau

Locca
海景俱乐部

Puri Bhagawan
(巴加万府)

Jimba Art Hall
(Jimba 艺术厅)

Raffles Bali
(巴厘岛莱佛士酒店)

Natadesa
度假住宅区

丛林乐园

Padel Club Indonesia
(印尼板式网球俱乐部)

KUBU
海滩

巴兰干海滩

Damara Estate Jimbaran Hijau
(金巴兰绿地达玛拉庄园)

Damara Village Jimbaran Hijau
(金巴兰绿地达玛拉村)

Biosphere School
(生物圈学校)

Rona di Bukit
(山丘之光餐厅)

SAIA Pilates
(Saia 普拉提)

Ragi di Bukit
(山丘之酵餐厅)

梦境海滩

Royal Tulip Springhill Garden
(皇家郁金香春山花园)

Go Kart
卡丁车

JET
SKATE PARK

Colabo Café
(Colabo 咖啡馆)

Jimbaran Hub
(金巴兰中心)



现有项目组合



商业与零售资产

金巴兰中心, JH 商业区, J-Loft 办公楼



所有图片皆取自真实地点场景,且均为我们作品集中之原创作品。

餐厅与咖啡馆

Colabo 咖啡馆、山丘之光餐厅、山丘之酵餐厅



山丘之酵餐厅



Colabo Cafe 咖啡馆



所有图片皆取自真实地点场景,且均为我们作品集中之原创作品。

运动与健康



Sky 瑜伽



瑜伽



Saia 普拉提

Cittasana 瑜伽馆、Saia 普拉提、印尼板式网球俱乐部,
Jet 滑板公园、ISBC 拳击馆



Jet 滑板公园



ISBC 拳击馆



印尼板式网球俱乐部

所有图片皆取自真实地点场景,且
均为我们作品集中之原创作品。

活动场地

巴加万府、丛林乐园、Jimba 艺术厅



丛林乐园



金巴兰中心庭院



金巴兰中心万提兰礼堂



Jimba 艺术厅



Puri Bhagawan (巴加万府)

所有图片皆取自真实地点场景,且均为我们作品集中之原创作品。

教育

生物圈学校、闪耀芭蕾舞学校, Ensiklomusika 音乐学校



所有图片皆取自真实地点场景,且
均为我们作品集中之原创作品。

住宅

Natadesa 度假住宅区, 达玛拉村, 达玛拉庄园



Natadesa 度假住宅区



Damara Village (达玛拉村)



Damara Estate (达玛拉庄园)

所有图片皆取自真实地点场景,且
均为我们作品集中之原创作品。

度假酒店

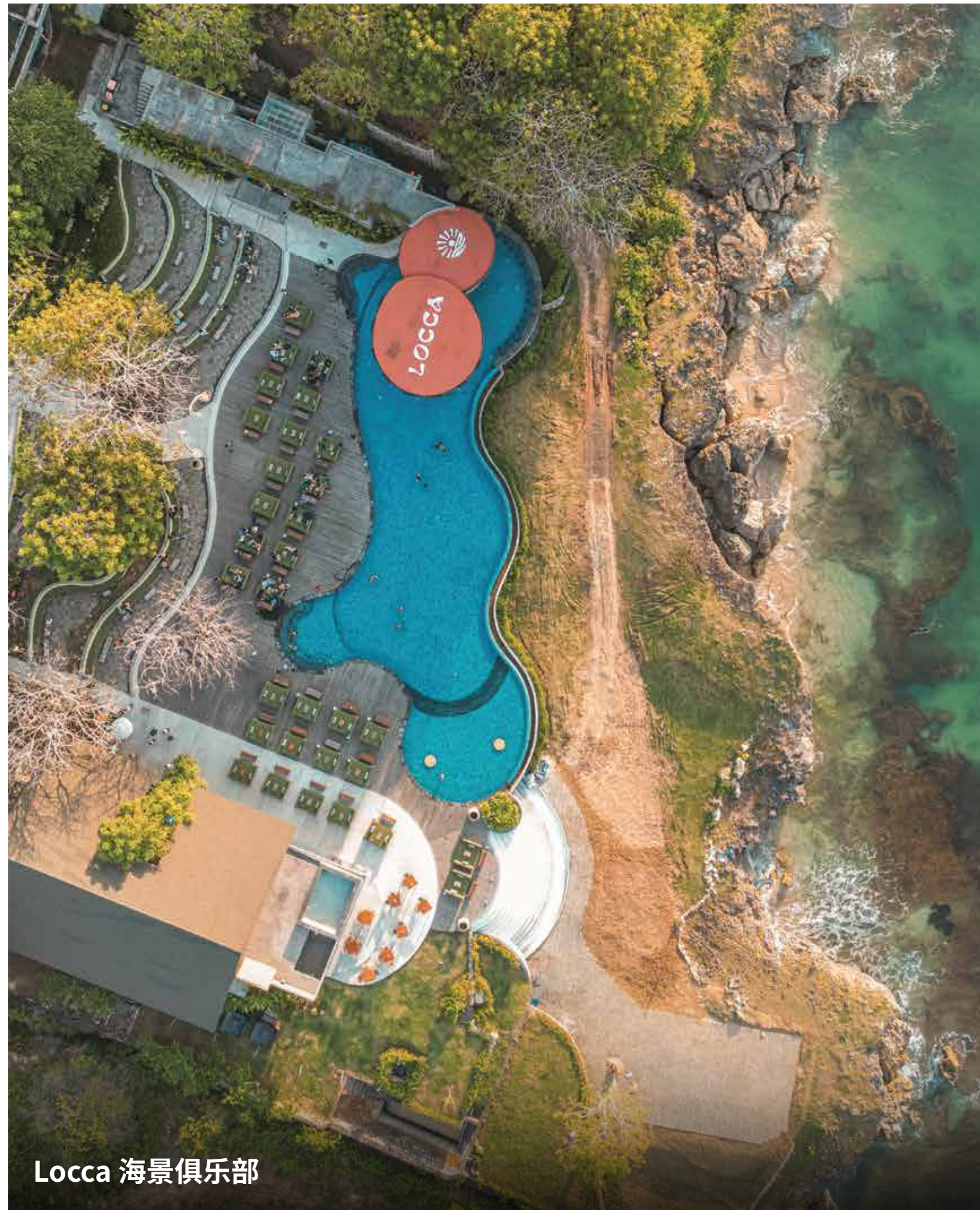
巴厘岛莱佛士酒店、皇家郁金香酒店



所有图片皆取自真实地点场景,且
均为我们作品集中之原创作品。

休闲与景点

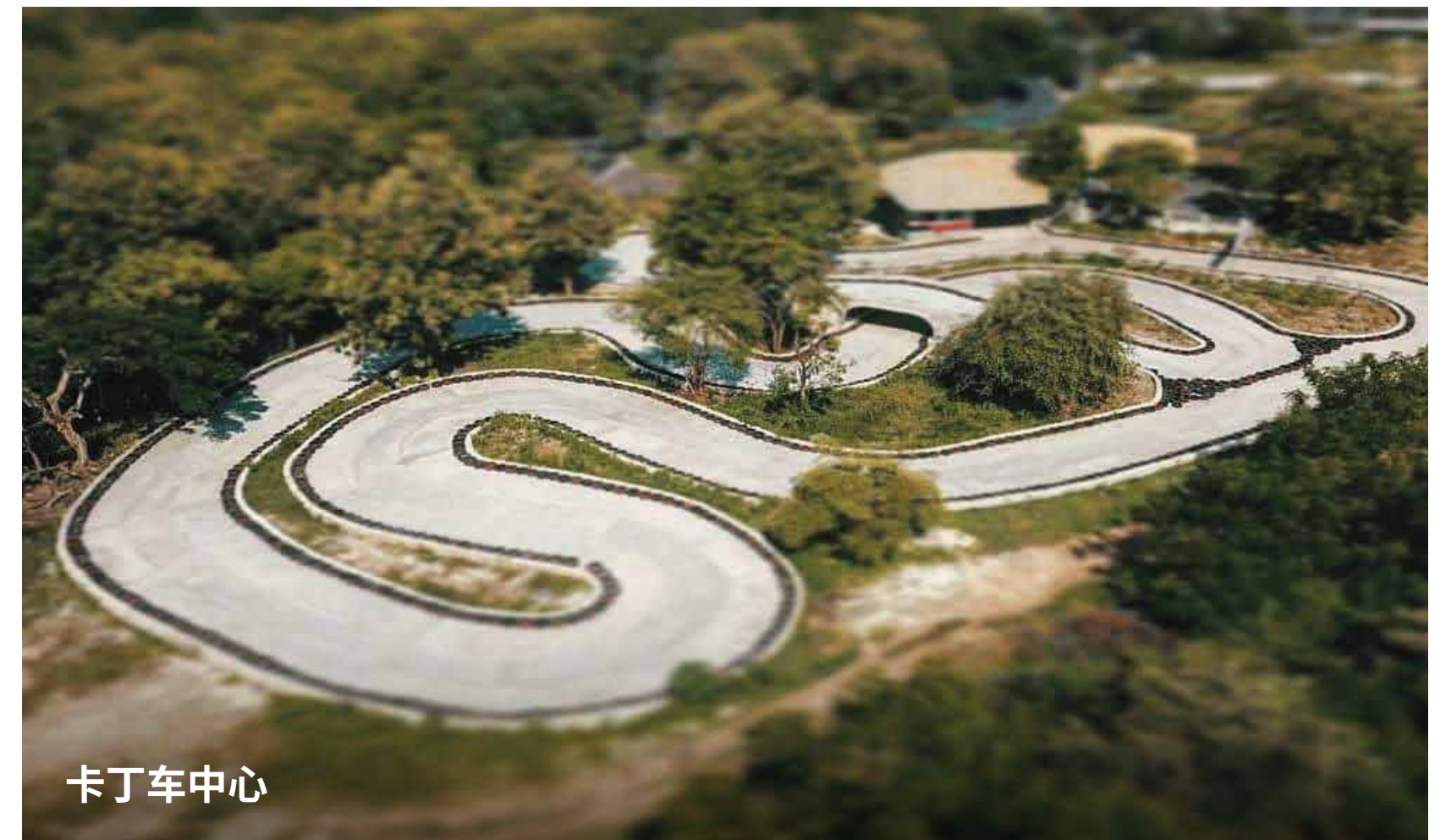
Locca 海景俱乐部、卡丁车中心



Locca 海景俱乐部



卡丁车中心



所有图片皆取自真实地点场景,且
均为我们作品集中之原创作品。

JIMBARAN HIJAU

呈现我们的旗舰级住宅

与日本鹿岛建设株式会社

鹿岛建设 (Kajima Corporation)
合作打造



RAFFLES

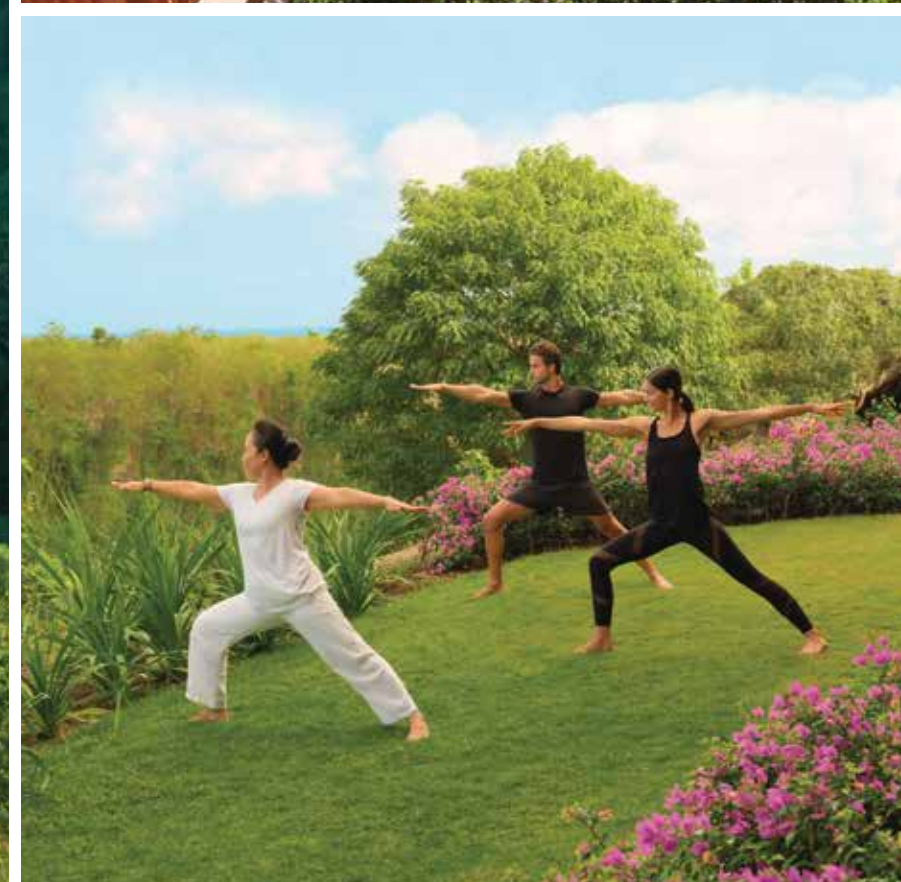
BALI

巴厘岛莱佛士酒店

KAJIMA CORPORATION

鹿岛建设

为少数尊贵客人精心策划的款待体验



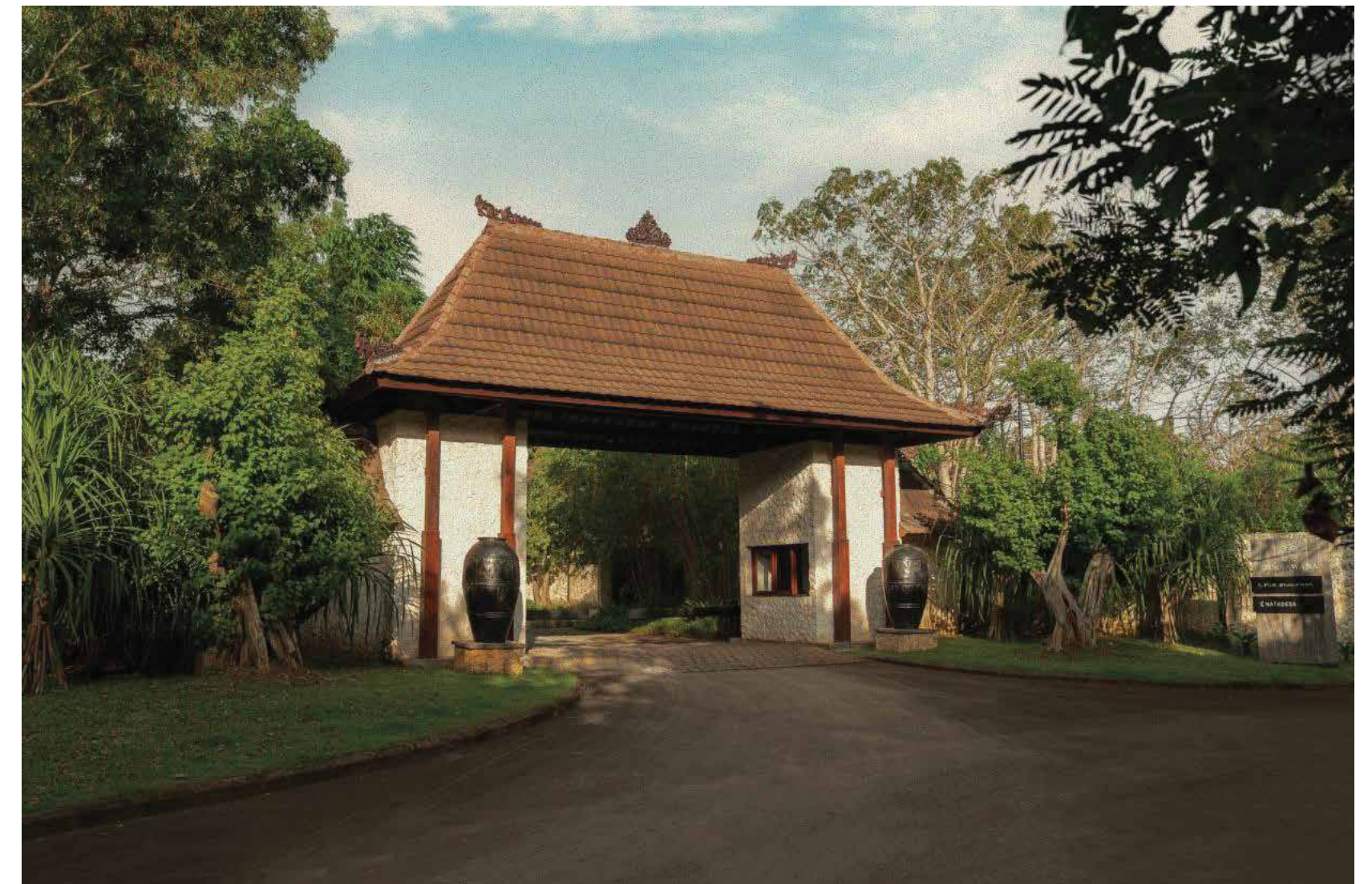
Raffles Bali 是一座静谧的圣地, 在这里, 金巴兰湾的迷人魅力与面向未来的可持续奢华理念相融合。每一个细节都构筑出和谐与韧性的叙事。对绿色环保与可持续奢华的执着承诺, 正是其价值持久不衰的根基——直接吸引着新一代高消费旅客。这是一个具有传世价值的资产, 不仅在财务回报上具备升值潜力, 也将在文化与生态意义上历久弥新、惠及世代。

开启超越生活的全新人生方式

Natadesa
度假住宅区

项目概览

旗舰之作，
以和谐为灵感，
以使命为基石



源自 Jimbaran Hijau 以文化与永续为根基的愿景，Natadesa 度假住宅区是其旗舰住宅社区，更是巴厘岛“人与自然、土地与精神”和谐共生的真实写照。

Natadesa 不仅是一处居所，更是 Jimbaran Hijau 的生命生态系统的一部分——文化、社区与永续在此共同繁荣。

从首期全数售罄，到屡获殊荣的 Natadesa Signature，项目展现了巴厘岛精致热带生活的新时代——属于巴厘岛，也属于追寻宁静与意义的人们。

时间里程碑 从愿景到传承， Natadesa 的发展旅程

2022
Natadesa 第一阶段 (Phase 1.0)
年末发布

2023
Natadesa 全球亮相

2024
Natadesa Signature 发布

2025
获得“Greenship
绿色建筑住宅认证”

22 套别墅 |
20 个月内 100% 售罄

荣获多项区域大奖，
包括亚太房地产大奖
(5 星奖0)

25 套限量别墅 |
一年内售出 10 套

印尼首批获得 Greenship
绿色住宅认证由印尼绿
色建筑委员会正式授予

创立以来，Natadesa 一直秉持着平衡共生的愿景——在传统与现代、设计与自然之间寻找和谐。每一个阶段，都象征着 Jimbaran Hijau 迈向全新篇章：打造经得起时间考验、兼具真实质感的居所，以诚信设计、以永续理念著称，并为居住于此的人们所珍爱。

生活的艺术 ·
一切的起点

Natadesa 度假住宅区 1.0 期



(Natadesa 度假住宅区 1.0 期，共由四种以巴厘传统织物命名的住宅类型组成：Endek、Rangrang、Songket、Gringsing)

Natadesa 的第一篇章，开启了巴厘岛现代热带生活的新定义。以匠心建造、尊重自然，这一限量住宅系列呈现低调奢华与恒久舒适，为 Natadesa 未来的发展定下了基调。

起售价：

USD 450,000

(22 套独家住宅已全部售罄)

从基础到精致提升
开启 Natadesa 的全新篇章

Natadesa 度假住宅区 Signature 期

Natadesa Signature 展现了巴厘岛精致生活方式的演进。每一栋住宅都以在地建筑风格、天然材料以及热带庭院精心打造，致敬人与自然与精神的和谐。这是为追求宁静、平衡与细节之美的人们打造的理想居所。

高品质建筑与材料

宽敞且规划良好的户型

增强自然采光与穿堂通风

专属限量珍藏款住宅

一站式拎包入住体验

24/7 安保的封闭式社区

起售价：

1,000,000 美元

(25 套尊贵住宅)

氛围与配套设施



生活不止 于居所

Natadesa 不仅提供美丽的家,更呈现一种平衡与自在的生活方式。居民可专享精心打造的设施,从休闲、放松到社交互动一应俱全。每一个角落都体现度假式生活的精髓,在舒适与自然之间取得完美和谐,让每一天都如置身度假胜地。

配套设施与周边环境：

- 住户专属会所
- 网球场
- 被绿意环绕的慢跑道
- 公共庭院与开放式会聚空间
- 享有 Jimbaran 社区中心与 Locca Seahouse 的尊享通道
- 景观步道, 适合静心漫步
- 全天候 24 小时安保的封闭社区

旨在呼应日常生活的节奏于
一体化空间中交融休闲、健
康与静谧。



由 Natadesa 度假村管理公司
(NRM) 提供的一站式资产托管模式

在 Natadesa 拥有一处家园, 不仅仅意味着居住在巴厘岛, 更意味着在亚洲最具韧性的房地产市场之一中占据一席之地。通过 Natadesa 度假村管理公司, 每一栋住宅都享有酒店级的精细管理——从日常维护、住客服务、营销推广到预订优化悉数涵盖。即使您不在岛上, Natadesa 度假村管理公司也确保您的住宅既是一处专属的静谧圣地, 也是不断增值的资产, 让您享受“轻松持有、持续收益”的奢华体验。

预估投资回报率 (ROI)

年回报率最高可达 12%*

* 案例研究: Natadesa 度假住宅区 1.0 期
* 住宅区整体达成 60% 入住率, 受益于综合酒店式运营支持以及直通主干道的优越区位。

投资亮点

- 类永久产权别墅 (住宅许可证)
- 专属物业管理团队与本地住客服务团队
- 24 小时住客支持与客房清洁服务
- 覆盖全球 OTA+私域渠道的营销与预订优化
- 遵循酒店标准的定期维护、物品盘点与品质管控
- 透明的月度运营表现与财务报告

“一个以使命为核心的生命型生态系统。”

项目未来发展

卡西亚生活方式社区 CASSIA LIVING

“我们在多元中创造独特身份。
此设计理念源自对场地环境特质的
深度解读,以打造独属于此地的空间
精神 (genius loci)。”

酒店客房配置: 一共 153 套

- 33/43 平方米: 27 套
- 36/48 平方米: 111 套
- 45/54 平方米: 8 套
- 50/106 平方米: 2 套
- 51/68 平方米: 2 套
- 70-71 / 94-96 平方米: 3 套

总用地面积:
7.400 平方米

服务与配套面积:
5.078 平方米

内部收益率 IRR:
16.6%

总建筑面积 GFA:
14.950 平方米

容积率 FAR
2

投资回报率 ROI:
57.4%

建筑占地:
**4,259 平方米
(57.45%)**

项目估值:
2,000,000 美元



区域导览

1. 会所
2. 门厅落客区
3. 花园与水景
4. 花园
5. 泻湖泳池
6. 户外平台
7. 酒店客房楼栋
8. 屋顶泳池与酒店楼栋
9. 婚礼屋顶区



会所



地面区域



酒店楼栋



屋顶区域



Natadesa酒店



项目基地位于广阔的木棉森林之中，部分区域可眺望金巴兰湾。我们设想整个度假酒店与自然融为一体，与天空与海洋相呼应。

在层叠空间、景框构图、结构纯粹性、景观、水体与岩石元素以及可持续材料等理念的交织下，本次总体规划与建筑设计旨在打造一个自成目的地的度假胜地。

酒店的设计以营造丰富多样的体验空间与视野为核心。从抵达区、大堂、客房到水疗中心，每一个空间与建筑都经过精心雕琢，让当地自然特质得以鲜明展现。通过这些内外交融的空间体验，宾客在此目的地中享受到真正的奢华时刻。



用地面积

24.000 平方米

酒店客房

**43 平方米
122 间客房**

内部报酬率 (IRR)

24.8%

项目估值

5170 万美元

总建筑面积 (GFA)

17.813 平方米

建筑占地面积 (Foot Print)

**7.603 平方米
(31.67%)**

容积率 (FAR)

0,74

投资回报率 (ROI)

年化 10%*

图例

1. 到达下客区
2. 主大堂
3. 水疗与康体中心
4. 客房楼栋
5. 会展 (MICE) 设施
6. 特色酒吧
7. 主入口/安保岗
8. 半地下停车场通道



汲取巴厘岛纹样的结构美学

巴厘岛的工艺、布料与供奉花 (Canang Sari) 启发了现代化的设计表达——这些纹理被直接融入建筑结构，让建筑本身成为艺术。



让自然发声

从山顶建筑到滨水别墅，设计让自然成为主角。



连接自然与建筑 —— 天地之间的桥梁

建筑与岩层、绿植交织而成，使度假村与自然融为一体，自由呼吸。



热带地域式建筑

连接森林的翠绿与蓝色泻湖

泻湖酒店楼栋以自然为灵感，与环境融为一体。绿色屋顶与绿植遮屏提供绝对的私密性。泻湖的设计源自金巴兰起伏的悬崖地貌与巴厘岛梯田的层叠韵律。

标准布局选项



融入当地材料美学与人本尺度

酒店楼栋的建筑语言以现代巴厘岛建筑为抽象基础，在形式、比例与纹理上回应在地文化与自然环境，实现当代设计与地方特色的和谐共生。



酒店与会展中心



Jimbaran Hijau 度假村位于半岛地形上, 紧邻巴厘岛莱佛士酒店 (Raffles Jimbaran). 该区域为典型的半干旱砂岩地貌, 与南巴厘岛大部分地区相似, 周围分布着成熟的棉树 (Randu) 与天然灌木, 构成独特而富有原生韵味的度假自然景观。



用地总面积	总建筑面积 (GFA)	容积率 (FAR)	内部收益率 (IRR)	投资回报率 (ROI)	项目总价值
70.000 平方米	35.768 平方米	0,5	21,1%	每年 10%	1.029 亿美元



酒店客房	建筑占地面积 (Footprint)	一卧室别墅	两卧室别墅
55,000 平方米	18,325 平方米	175 平方米	240 平方米
324 间客房 (keys)	(26.17%)	12 套	12 套



我们正在打造一种全新的南巴厘岛建筑形式, 仿佛自土地向上生长而出, 在清凉而高挑、如同巴厘岛「坎迪」(Candi) 般的洞窟式结构中, 创造出人工与自然交融的居住空间, 并被盛放鸡蛋花与黄花槐 (Schizolobium) 等巴厘岛热带花园环绕。

所有别墅均经过整体规划, 面向山谷布局, 配备私密的悬挑式泳池, 安全而高度私密。主套房与卧室围绕中央的大型泳池布置, 泳池中央设有全天候餐厅, 形成私密、开放与度假氛围完美融合的生活体验。



酒店式单间

室内面积:45 平方米
总面积:10 平方米
阳台:55 平方米



一卧室别墅

室内面积:105 平方米
露台及花园:49 平方米
泳池面积:21 平方米
总面积:175 平方米



二卧室别墅

室内面积:145 平方米
露台及花园:67 平方米
泳池面积:28 平方米
总面积:240 平方米

国际学校



站式教育中心

互动式教学空间,与自然深度融合。

目的地学校

以地方文化为学校建筑与课程特色,
打造具有在地身份认同的教育体验。

用地总面积	总建筑面积 (GFA)	容积率 (FAR)	内部收益率 (IRR)	投资回报率 (ROI)	项目总价值
38.000 平方米	35.768 平方米	0,35	10,33%	每年 6.35%	2,110 万美元



幼儿园与小学部

30 个班级
671 名学生

初中部

11 个班级
286 名学生

高中部

10 个班级
251 名学生

学院/大学部

21 个班级
512 名学生



图例

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 行政楼 | 11. 科学实验室 |
| 2. 幼儿园教室 | 12. 水景广场 |
| 3. 小学教室 | 13. 行政楼 |
| 4. 儿童健身、艺术与音乐教室 | 14. 大学教室 |
| 5. 儿童游乐场 | 15. 户外露天剧场 |
| 6. 初中教室 | 16. 城市农场 |
| 7. 高中教室 | 17. 室内运动及职业教育指导 |
| 8. 辅导室、学习与讨论室 | 18. 多功能大厅与图书馆 |
| 9. 运动公园 | 19. 网球庭院 |
| 10. 学校庭院 | 20. 下车区 |
| | 21. 庙宇 |

设计策略



沉浸式文化学习体验

将传统文化融入学习过程，让学生在沉浸式环境中感受巴厘独特文化魅力。



互动教育景观

融合自然体验的互动景观，激发儿童成长与学习兴趣，寓教于乐。



热带共学环境

以巴厘岛本土热带建筑为设计灵感，营造提升学习体验的创意空间。



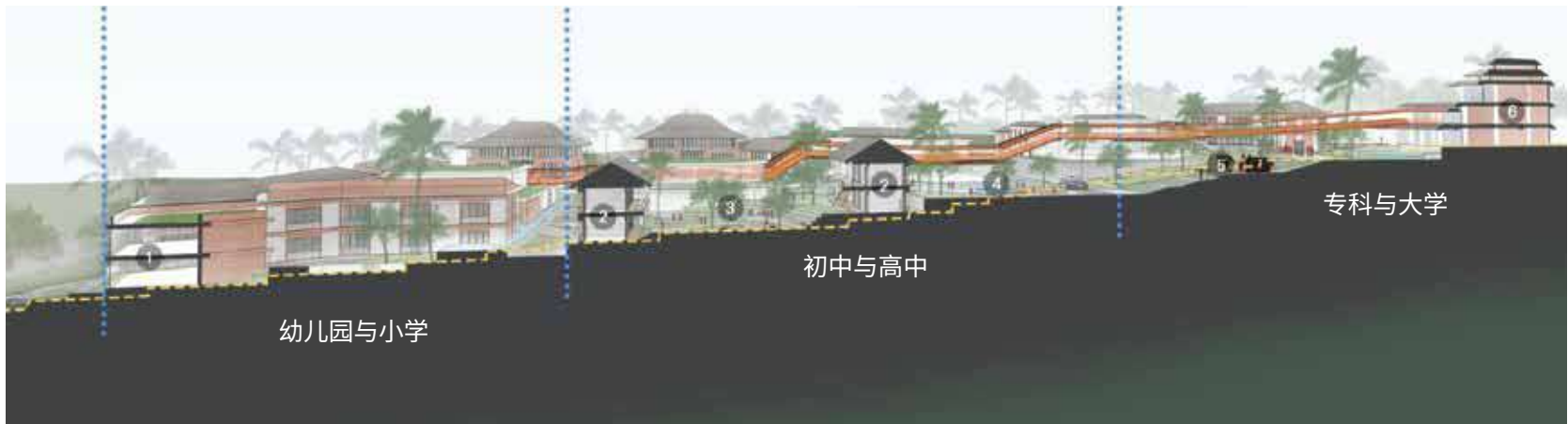
互动教育景观

展示独特的巴厘本土建材与质感，让孩子在自然与文化的融合中探索学习。



可持续育人课程

保留大部分现有树木，将可持续理念融入学校课程，培养孩子环保意识与责任感。



1：小学教室
2：高中教室

3：学校庭院
4：水景广场

5：户外露天剧场
6：多功能大厅与图书馆



总体规划特色

1



可持续中央公园



户外露天剧场



雨水湿地带



水景广场



运动公园



儿童游乐场

2



共享设施: 口袋公园与低层建筑尺度



多功能图书馆大厅



室内运动, 教育与职业指导



科学实验室与信息通讯技术实验室



辅导室, 学习与讨论室



儿童健身, 艺术与音乐教室

3



环形动线与安全考量

共和国市场 PASAR REPUBLIK



真实再现巴厘岛村落的购物与生活体验，
传承当地人民的灵魂、文化与自然之美。

总占地面积：	总建筑面积：	建筑容积率：	内部收益率：	投资回报率：每年	项目总价值：
6.120 平方米	11.125 平方米	1,8	20,7%	19%* (p.a)	2.1百万美元 (USD 2.1M)



超市：	零售：	通道：	停车场：	公用设施：
1.690 平方米	4.176 平方米	3.139 平方米	2.358 平方米	822 平方米
占地面积：	占地比例：			
2.358 平方米	3,917 平方米 (64%)			



- 图例
- 1. 下车区
 - 2. 停车场
 - 3. 庭院
 - 4. 隐秘庭院
 - 5. 宏伟阶梯
 - 6. 停车场通道
 - 7. 啤酒屋
 - 8. 自动扶梯
 - 9. 电梯与洗手间
 - 10. Bentar 庙门



倡导健康与可持续生活方式



全新旅游地标与打卡胜地



巴厘特色购物体验



美食与文化零售空间



半地下层

类别	建筑面积
超市	1,690
零售	283
通道	489
公用设施	157
停车场	1,298
建筑面积	3,917
可租赁面积	1,973

底层

类别	建筑面积
零售	2,861
通道	2,273
停车场	1,060
其他	665
建筑面积	5,134
可租赁面积	2,861

二层

类别	建筑面积
零售	1,032
通道	377
建筑面积	1,409
可租赁面积	1,032



Bentar 庙门

访客将迎来一座宏伟的入口，融入充满活力的巴厘岛本土风情。Bentar 门是巴厘文化的标志性象征之一，彰显独特文化魅力。



迎宾喷泉 (The Welcome Fountain)

除了 Candi Bentar, 缓缓流淌的宁静喷泉在进入园区之前就为访客送上平和的欢迎。



多层次无缝动线, 精心铺设的人行路径, 沿着周边地形缓缓上升, 顺畅连接各个区域。



巴厘圣地中的私密休息庭院 (Discreet Resting Yard in the Middle of the Balinese Sanctuary)

位于巴厘村落之间的隐秘亲密空间, 凝缩了巴厘村落的灵魂。低矮的天花板、丰富的绿植、恰到好处的空间尺度, 以及极致的巴厘村落景观, 让人沉浸于宁静与自然之中。

与我们共创未来