

中国投资者专属
巴厘岛房地产与酒店/
度假村投资指南

JIMBARAN HIJAU

本指南基于截至 2025 年 11 月的印尼法规，概述在巴厘岛充满活力的房产市场中进行投资时所需的合规路径、监管框架及财务可行性分析



JIMBARANHIJAU.COM

免责声明：本资料仅供营销用途，不构成任何法律、税务或投资建议。所有财务指标、预测及汇率换算仅供参考。

7步投资全流程

遵循以下清晰的流程，确保投资过程合法、安全、且合规：



Natadesa 度假住宅区

安全产权模式

产权类型	使用权	有限公司建筑权	租赁权
用途	外国人居住	商业运营 / 出租业务	灵活短期使用
初始期限 + 最长期限	30年(+可续50年) = 80年	30年(+可续50年) = 80年	25-30年 (可续租)
最低投资额	至少约 USD 312,500 或约 RMB 2,187,500	总投资计划不低于约 USD 625,000 或约 RMB 4,375,000; 实缴注册资本不低于约 USD 156,250 或约 RMB 1,093,750	可协商的
法律依据	印度尼西亚政府条例第 18号 (2021年)	印度尼西亚投资法 (2007年第25号法律)	民法典
资格要求	外国人居住	外资公司 (PT PMA)	签证与居留途径
项目类型	自住	出租／商业经营	自用／出租
登记方式	BPN 官方产权证书	BPN 官方产权证书	公证契约 4 (强烈推荐) 或私人租赁协议 (至少 需经公证人认证, 但不推荐)

1. 这是 Kementerian ATR/BPN (印尼土地与空间规划／国家土地机构) 设定的居住用「有地住宅」(landed houses) 的强制最低价格。

2. 印度尼西亚 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2025 规定: 成立时注册资本 (Paid-Up Capital) 至少为 2.5十亿印尼盾 (IDR2.5miliar)。

但总投资计划 (Total Investment Plan) 仍必须超过 IDR10十亿。

3. “KUH Perdata”是印尼语 “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” 的缩写, 即印尼民法典。

4. 虽然 “经公证合同 (Notarized Contract)” 已足够, 但强烈建议将租赁交易 (lease transaction) 在当地 BPN 办公室登记 (register)

—— 以获得最大的保障 (虽然对于 “Hak Sewa” 来说 BPN 登记并非强制要求)。

5. 范围包括别墅租赁、酒店、办公室 以及其他用途。

签证与居留途径

重点关注长期居留所需的投资要求



第二家园签证:

- 期限:**
5-10 年。
- 条件:**
需购入至少约 31.25 万美元
或 218.75 万元人民币的房产,
或在银行存入 12.5 万美元
或 87.5 万元人民币。
- 权利:**
居留许可
- 产权类型**

黄金签证 (非公司类别) :

- 期限:**
5-10 年。
- 条件:**
适用于投资政府债券、
股票或银行定存的个人。
5 年期需投资 35 万美元,
10 年期需投资 70 万美元。
- 权利:**
居留许可
- 产权类型**

投资者 KITAS (公司类别) :

- 期限:**
1-2 年。
- 标准:**
股东必须持有至少约 USD 625,000
或约 RMB 4,375,000 的股权。
- 权利:**
 - 持有居留许可
 - 并且能够担任董事或委员职位。
- 产权类型**

汇率声明:

本资料所涉及的 USD/RMB 换算基于内部评估汇率, 仅供参考, 不构成交易承诺。

所有在印度尼西亚境内进行的最终交易均须以印尼盾 (IDR) 结算。

中国投资者合规与安全

• 对外投资合规:

资金必须遵循中国国家外汇管理局 (SAFE) 的相关规定。

• 资本安全:

利润及股息的汇回受到印尼央行 (Bank Indonesia) 的法律保障与监管，并可享受印尼—中国税收协定下的优惠税率。

• 央企风险缓释:

强烈建议购买中国出口信用保险公司 (Sinosure) 的政治风险与征收风险保险。



财务可行性与税务

预期财务回报 (2025 年矩阵)

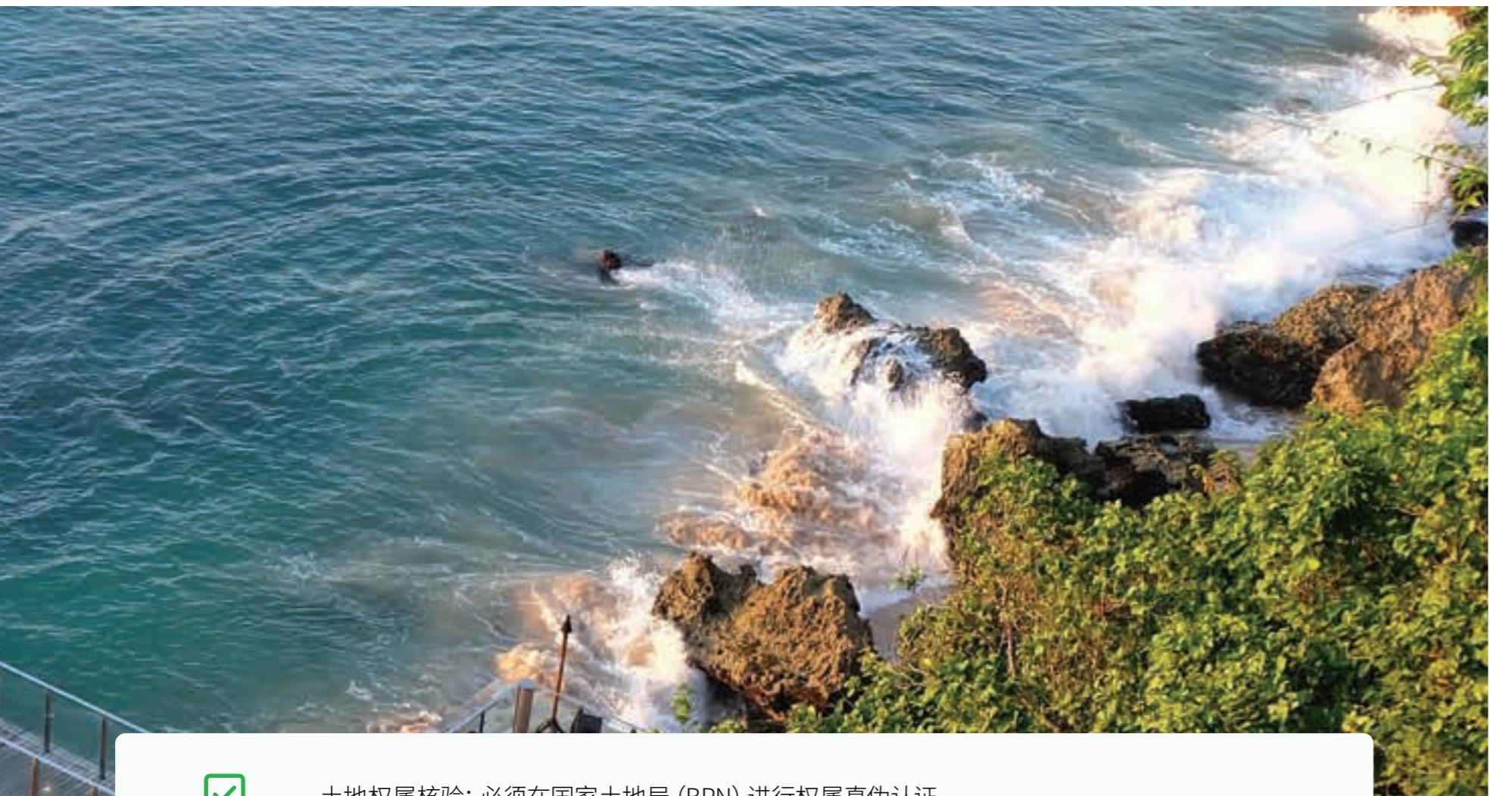
绩效指标	独栋别墅单元	酒店/度假村项目
租金回报率	每年 5-12%	每年 8-12% (托管)
资本增值	每年 5-15% (核心区域)	每年 7-15%
入住率	65-85% (短租)	70-95% (酒店/度假村)

综合税务 (2025 年矩阵)

税种	详情	法律依据
增值税	11-12%，由买方支付，适用于新建房产。转售/租赁权房产通常免征。	2024 年 财政部条例 第131 号
所得税	<ul style="list-style-type: none">租金总收入按 10% 预扣税 (个人与公司相同)。PT PMA 公司还需对净利润缴纳 22% 企业所得税出售房产时按成交金额的 2.5% 作为最终税，由卖方在交易时支付。	<ul style="list-style-type: none">2017 年 政府条例 第34 号2016 年 政府条例 第34 号2021 年 印度尼西亚共和国第 7 号法律：关于税收法规协调
土地与建筑税	按政府评估价值每年征收 0.1-0.5%，由业主支付。	2022 年 第 1 号法律
产权转移税	按房产价值的 5% 征收，由买方在过户时支付。	2022 年 第 1 号法律
公证/产权办理费	按交易金额的 1-2.5% 收取，由买方支付，用于办理法律转让手续。	2004 年 第 30 号法律
股息税	个人收到的股息/红利，如果用于消费，则须缴纳 10% 的最终红利税 (PPh Final)；若将其再投资，则免税；公司所收到的股息/红利始终免税。	<ul style="list-style-type: none">2021 年 第 7 号法律：关于税收法规协调2022 年 政府条例 第55 号2021 年 财政部条例 第18 号

关键尽职调查清单

资产保障的必查项目



土地权属核验: 必须在国家土地局 (BPN) 进行权属真伪认证。

分区合规 (PKKPR) : 确保土地分区用途与项目规划一致。

有效许可 (PBG) : 必须具备合法有效的建筑许可。

税务清算: 确认无未缴纳的PBB (不动产税) 记录。

托管 (Escrow) : 通过持牌银行的托管账户保障资金安全。

针对中国投资者的专项指引

强制性尽职调查清单

这些步骤绝不能省略。必须聘请具备资质的 PPAT 公证人与专业法律团队进行核验:

土地证书:

必须在国家土地局 (BPN) 进行权属认证。

分区 (PKKPR) :

确认土地的用途分区符合项目规划。

许可 (PBG) :

必须具备合法且有效的建筑许可。

出售权属:

核查卖方是否具有合法出售权，包括配偶同意 (若适用)。

税务与抵押:

核查是否存在未缴纳的PBB 不动产税，及任何抵押或其他产权负担。

合法通行权:

确保该物业具有合法有效的出入口与通行权。

银行托管 (Escrow) :

使用托管账户 (Escrow 账户) 机制保障资金安全。



Natadesa 度假住宅区