

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

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。



JIMBARANHIAU.COM

# 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：





# 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)<br>= 80年                | 30年(+可续50年)<br>= 80年   | 25–30年（可续租）                                 |
| 最低投资额       | 至少约 USD 312,500<br>或约 RMB 2,187,500 | 总投资计划不低于约 USD 625,000<br>或约 RMB 4,375,000；<br>实缴注册资本不低于约 USD 156,250<br>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<br>(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）<br>或私人租赁协议（至少<br>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 (Sinasure) 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"><li>租金总收入按 10% 预扣税 (个人与公司相同)。</li><li>PT PMA 公司还需对净利润缴纳 22% 企业所得税</li><li>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。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>2017 年 政府条例 第34 号</li><li>2016 年 政府条例 第34 号</li><li>2021 年 印度尼西亚共和国第 7 号法律：关于税收法规协调</li></ul> |
| 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"><li>2021 年 第 7 号法律：关于税收法规协调</li><li>2022 年 政府条例 第55 号</li><li>2021 年 财政部条例 第18 号</li></ul>        |



# 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