

عقارات السعودية
Saudi Properties



ليوان
Liwaan



在沙特阿拉伯 拥有房产

清晰步骤……前景广阔的机遇



已翻译为以下语言：



русский язык



urdū



Français



Türkçe



普通话



English



العربية

目录

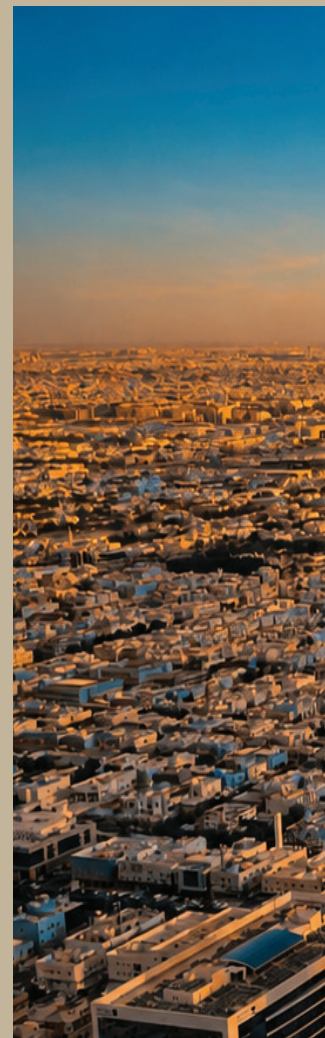
简介	4
战略位置	6
沙特“2030愿景”	8
沙特阿拉伯安全指数	11
什么是《外国人房地产所有权法》?	13
谁可以拥有房产?	15
可以拥有哪些类型的房产?	16
外国人可以在哪里拥有房产?	17
房产所有权办理流程如何进行?	18
所有权办理路径	19
个人	20
----- 居住在沙特境内的个人	21
----- 居住在沙特境外的个人	22
实体机构	24
如何保障房产所有者的权利?	25
费用与义务	26

常见问题	27
世界一流的投资环境	28
沙特阿拉伯:世界级盛事的全球目的地	30
重大国际活动	32
利雅得	36
麦加	38
麦地那	39
吉达	40
红海	42
艾卜哈	44
埃尔奥拉	45
达曼与胡拜尔	46
阿哈萨	47
结语	48
免责声明	49
Liwan	50

简介

沙特阿拉伯的房地产行业正在“沙特2030愿景”框架下经历显著转型；该愿景旨在推动经济多元化、提升生活质量并吸引高价值投资。

《外国人房地产所有权法》是这一转型的重要组成部分，通过建立清晰、平衡且监管完善的制度框架，保障各方权利，并促进房地产市场的长期增长与稳定。





战略位置

沙特阿拉伯地处亚洲、非洲和欧洲三大洲的交汇处,具有重要的战略位置,是连接全球市场与文明的战略门户。



沙特阿拉伯的地理位置使其能够便捷通达世界各地的重要经济与文化中心,让旅行、贸易和投资更加便利,同时进一步巩固其作为连接东西方的区域性和全球性枢纽的地位。



独特的战略位置



连接全球市场与文明的门户



三大洲的交汇点

沙特“2030愿景”

沙特阿拉伯启动了“沙特2030愿景”，将其作为国家路线图，并通过该愿景开启迈向更加繁荣未来的转型之旅。“沙特2030愿景”是王国的战略路线图，建立在三项核心优势之上：



阿拉伯与伊斯兰文化传承



投资能力



连接三大洲的战略位置

愿景的核心是赋能人民、推动经济多元化，并加强沙特阿拉伯的全球领导地位。

这些目标通过三大支柱推进：

- 充满活力的社会
- 繁荣的经济
- 积极进取的国家

愿景实施阶段

“沙特2030愿景”分三个为期五年的阶段实施,每个阶段都建立在前一阶段所取得的成果之上。

01

第一阶段

重点通过广泛的经济、金融、社会 and 结构性改革,为转型奠定基础。

02

第二阶段

重点加快发展进程,并通过国家发展战略最大限度发挥重点行业的影响力。

03

第三阶段

重点巩固转型成果的持续影响,并释放新的增长机遇。

如今,沙特王国各个领域持续显现“2030愿景”的积极成效。在愿景实现计划、国家战略和转型项目的支持下,增长机遇正以前所未有的速度不断扩大,并持续为公民、居民以及来自世界各地的访客创造新的机会。

VISION رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



沙特“2030愿景” 持续兑现成果的 愿景

三大支柱



充满活力的
社会

繁荣的经济

积极进取的
国家

51% 私营部门对国内
生产总值的贡献

79.7 平均预期
寿命

18.03

来自沙特境外的副
朝朝觐者

1,307 十亿
美元

实际国内生产总值

6 名
全球第

联合国电子政
务发展指数

35% 女性劳动力参
与率

59.1 18岁及以上成年人每
周至少进行150分钟
体育活动

1.4% 非营利部门对国
内生产总值的贡
献

8 处 列入联合国教科文
组织《世界遗产名录》的
沙特遗产地

11.3%

中小企业贷款占银
行贷款总额的比例

1.7

万名志愿者

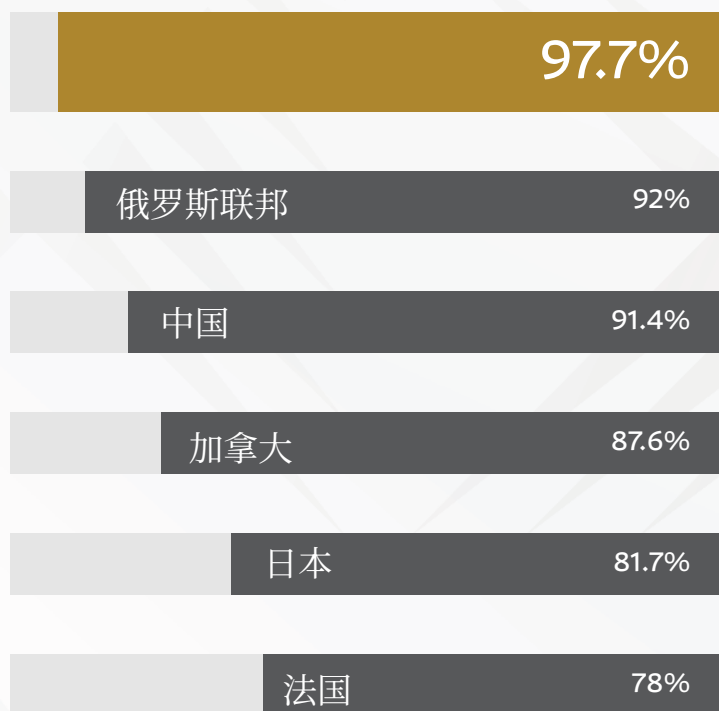
38 名

世界银行物流绩效
指数

来源:《沙特2030愿景2025年度报告》

沙特阿拉伯在二十国集团国家安全指数中排名第一 (2023—2025年)

• 沙特阿拉伯



根据居民夜间独自在居住区域步行时感到安全的人口比例, 对二十国集团中排名前六的国家进行比较。

来源:联合国可持续发展目标(sdg)指标数据库。

什么是《外国人 房地产 所有权法》？

谁可以拥有房产？

该法律涵盖以下类别：



外国个人(居民和非居民)



外国公司



有外国股东的沙特公司



外国非营利实体



国际组织和外交使团(须符合特定要求)

可以拥有哪些类型的房产？

符合资格的受益人可出于以下用途拥有房产：



住宅房产



商业房产



工业房产



农业房产



投资性房产

麦加和麦地那适用专门的监管框架及特定的所有权要求。



外国人可以在哪里拥有房产？

外国人可在沙特阿拉伯所有城市和省份拥有房产, 其中四个主要城市适用特定的监管安排：

◆ 利雅得和吉达

外国人可在获批的地理范围内拥有房产。



◆ 麦加和麦地那

房产所有权须遵守专门的监管框架及特定的所有权要求。



◆ 其他所有地区

外国人可依据适用法规拥有房产。



注意



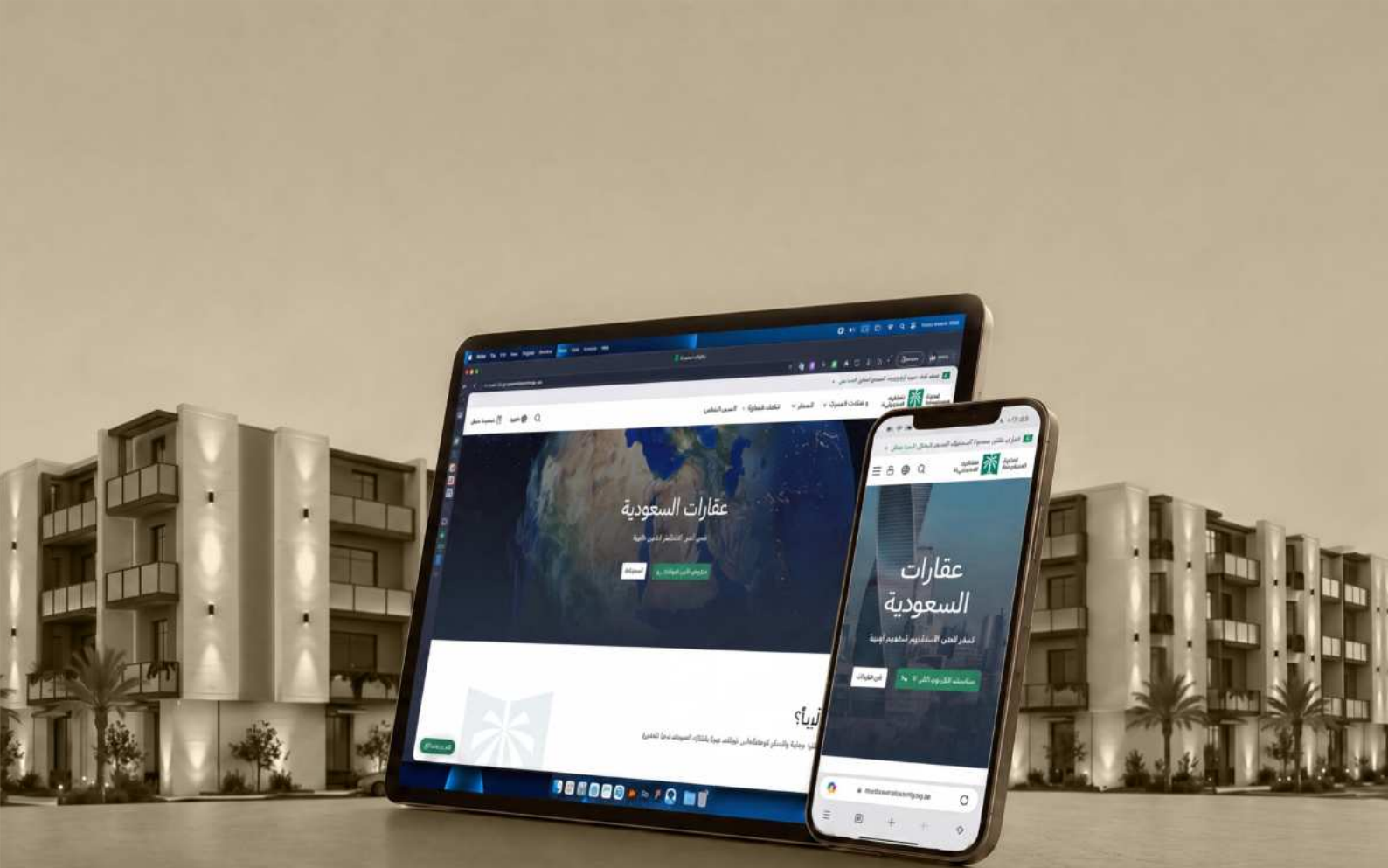
获批的地理范围可通过“Saudi Properties”（沙特房产）门户查看。

房产所有权办理流程 如何进行？

外国人房产所有权办理流程包括五个主要步骤：



所有权 办理路 径



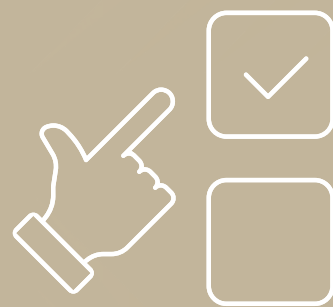
平台： Saudi Properties (沙特房产)

一个人

1 选择受益人类别

请选择您的身份：

- 居住在沙特境内的个人
- 居住在沙特境外的个人



2 如果您是居民

01



创建新账户并依次选择:(个人), 然后选择(个人受益人)。

02

使用您的居留证号码通过Nafath登录。



03



通过此处列出的持牌房地产经纪人了解合适的房地产机会。

04

以电子方式完成房产所有权办理流程：

- 上传所需文件
- 支付适用费用
- 完成合同文件手续
- 通过获批的政府渠道领取电子产权证书



3 如果您在沙特境外



如果您已经拥有数字身份

01



下载Nafath应用程序, 并使用您的数字身份登录。

02

创建新账户并依次选择:
(个人), 然后选择(个人受益人);
随后输入您的数字身份号码。



03



通过此处列出的持牌房地产经纪人了解合适的房地产机会。

04

以电子方式完成房产所有权办理流程:

- 上传所需文件
- 支付适用费用
- 完成合同文件手续
- 通过获批的政府渠道领取电子产权证书



如果您没有数字身份:

01



访问沙特外交部网站并创建账户, 提交所需信息和文件, 以预约前往沙特驻外使团, 申请用于外国人房产所有权办理的数字身份。

02



按照预约时间前往沙特驻外使团, 提交所需文件并完成生物识别信息采集。

03



申请经核验并批准后, 数字身份签发时您将收到通知。

04



下载经批准的移动通信服务提供商应用程序之一, 以便在沙特境外办理沙特eSIM。

05



使用Nafath应用程序激活您的沙特eSIM。

06



登录Absher以激活您的数字身份。

— 实体机构

选择适用于您机构的类别：



外国公司



有外国所有权的沙特公司、基金或实体

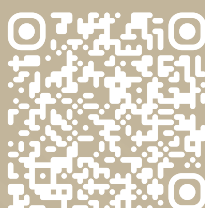


外国非营利实体



国际组织或外交使团

每个类别均适用各自的资格要求 and 所有权条件。更多信息请访问“**Saudi Properties**”门户中的相关栏目。



如何保障房产所有者的权利？

《外国人房地产所有权法》建立了全面的框架, 以保障房产所有者的权利, 包括:

- 1 在房地产登记簿中登记
- 2 记录房产所有权及其他物权
- 3 在整个所有权办理过程中保持透明并充分披露
- 4 清晰的监管与监督框架
- 5 完善的违规审查与异议处理程序

费用 与义务

外国人拥有房地产须遵守多项监管义务, 包括:

5%

房地产交易税 (RETT) 适用于沙特和外国房产所有者, 并覆盖沙特王国所有城市。

2%

外国房产所有者在利雅得、吉达、麦加或麦地那获批地理范围内处置房产时, 须支付额外费用。

更多详情请参阅实施条例及相关监管决定。



常见问题



外国人拥有房产是否为永久所有权？
是的。外国人可依据适用法律和法规拥有房产。



我可以出售或出租我的房产吗？
可以。房产可依据适用法规、房产类型及其预定用途进行出售或出租。



拥有房产是否会获得沙特阿拉伯居留权？
不会。拥有房产不会自动获得沙特王国居留权。居留资格受适用法规管辖，包括高级居留制度



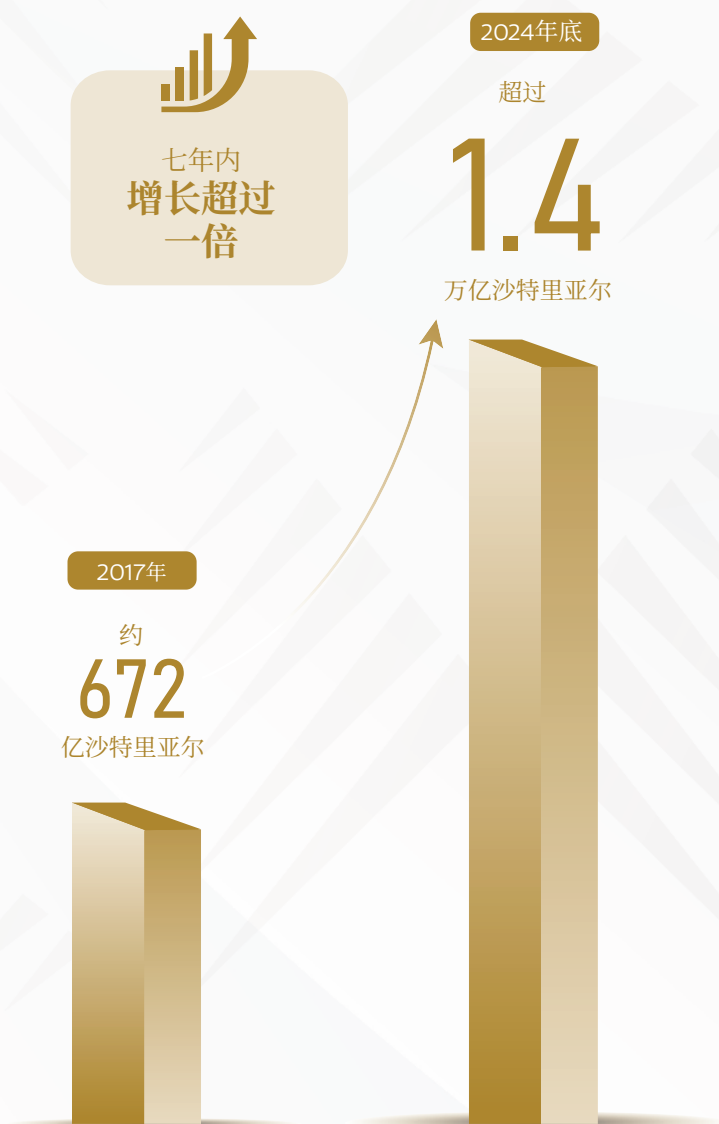
世界一流的 投资环境

固定资本形成总额(GFCF)是衡量任何经济体投资表现的最重要指标之一,反映投资环境的实力以及经济增长的可持续性。

在沙特阿拉伯,固定资本形成总额从2017年的约6,720亿沙特里亚尔增长至2024年底的逾1.4万亿沙特里亚尔,七年内增长超过一倍。这一增长反映了沙特王国投资活动的加速发展,以及市场对其经济信心的不断增强。

在1.4万亿沙特里亚尔的固定资本形成总额中:

- 25%来自沙特阿拉伯政府和公共投资基金(PIF)。
- 75%来自沙特私营部门、外国投资者和外国直接投资(FDI)。



沙特阿拉伯： 世界级盛事的全球目的地

凭借连接三大洲的战略位置和快速多元化的经济，沙特阿拉伯已确立其作为大型体育、经济和文化活动全球目的地的地位。在先进监管环境、世界一流基础设施和强大运营能力的支持下，沙特王国持续打造符合国际标准的卓越体验。

如今，沙特阿拉伯已成为充满活力的全球枢纽，承办世界上一些最负盛名的活动，并在“沙特2030愿景”的宏大蓝图下汇聚商业、体育、文化和娱乐。





Formula 1 STC
沙特阿拉伯大奖赛



ABB
国际汽联电动方程式世界锦标赛



沙特杯
全球奖金最高的赛马赛事



2027
年沙特阿拉伯亚足联亚洲杯



摔角狂热大赛43
2027利雅得季



2028年ATP
大师赛1000



2030
年利雅得世博会



2034
年国际足联世界杯



全球会议 与旗舰活动

沙特阿拉伯已成为全球对话、创新与合作的平台, 汇聚来自世界各地的决策者、商业领袖、企业家和创新者。

从投资和科技, 到可持续发展、国防、文化与创意, 沙特王国举办世界一流的会议和活动, 推动全球议题讨论并促进国际合作。

这些活动为政府、私营部门和国际组织之间的合作伙伴关系、知识交流和创新创造机遇, 进一步巩固沙特阿拉伯作为全球对话、投资和可持续发展枢纽的地位。



FUTURE
INVESTMENT
INITIATIVE
Powered by the Public Investment Fund

主要会议与活动
未来投资倡议 (FII)



LEAP

LEAP
科技大会



MISK
GLOBAL FORUM
منتدى مسك العالمي

Misk
全球论坛



معرض
الدفاع
العالمي
السلطة العامة السعودية

世界防务展



Cityscape
Global

全球城市
景观展



مبادرة
التسعودية
الخضراء

沙特绿色
倡议论坛



CAIN
SUMMIT

全球
人工智能峰会



مهرجان
البحر الأحمر
السينمائي
الدولي

红海国际
电影节



您身边的一切

以及更
多.....

利雅得

利雅得正经历前所未有的城市转型，向兼具传统与创新、并在生活质量与经济增长之间实现平衡的全球城市迈进。

这座城市拥有由娱乐、金融、文化和住宅目的地构成的一体化网络，并以现代化基础设施和标志性开发项目为支撑，不断巩固其作为全球发展最快城市之一的地位。

从保护沙特文化身份的历史地标，到世界一流的金融与创意街区；从大型娱乐目的地，到综合住宅社区和绿色城市项目，利雅得提供现代城市体验，体现沙特王国建设可持续、充满活力且具全球竞争力城市的愿景。

- ◆ 利雅得大道城
世界一流的娱乐目的地



- ◆ 阿卜杜拉国王金融区 (KAFC)
沙特王国领先的金融与商业区



- ◆ 德拉伊耶阿图赖夫区
联合国教科文组织世界遗产地



◆ JAX艺术区
艺术与创意产业中心



◆ 奇迪亚
全球娱乐、体育和文化目的地



◆ 利雅得地铁
一体化智慧公共交通网络



◆ 创意区
面向全球创新者和创意人才的目的地



◆ 绿色利雅得
计划在2030年前种植超过750万棵树



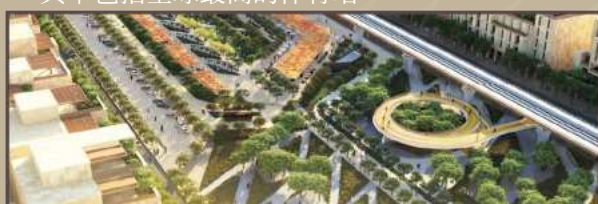
◆ 萨勒曼国王公园
全球最大的城市公园之一



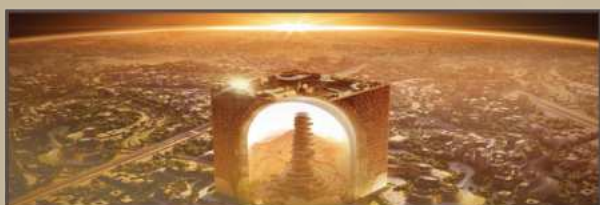
◆ 阿卜杜勒阿齐兹国王公园
拥有超过200万棵树木和灌木



◆ 体育大道
全长135公里的景观步行、骑行和运动路线网络，其中包括全球最高的体育塔



◆ 新穆拉巴
全球最大的现代化市中心开发项目



◆ 德拉伊耶瓦迪萨法尔Trump别墅
500栋豪华别墅



◆ Sedra社区
约30,000套住宅单元，提供多样化住房选择



◆ Khuzam目的地
超过52,000套住宅单元



麦加

麦加是宗教意义与持续城市发展交汇之地。作为伊斯兰教的精神中心以及朝觐和副朝的目的地,这座城市通过重大开发项目不断发展,在保留其独特宗教地位的同时,提升朝觐者体验、改善交通出行并扩大接待能力

- ◆ 禁寺(麦加大清真寺)与圣地
- ◆ 萨勒曼国王之门
毗邻禁寺、占地1,200万平方米的标志性开发项目
- ◆ Masar目的地
全面一体化的城市与商业开发项目
- ◆ 历史与伊斯兰文化地标



麦地那

麦地那是一座具有深厚精神意义和丰富伊斯兰文化遗产的城市。作为先知清真寺所在地,这座城市在保护其独特历史与宗教特征的同时,通过各类项目不断提升生活质量并丰富访客体验。

◆ 先知清真寺



◆ 库巴清真寺
伊斯兰教历史上建造的第一座清真寺



◆ 库巴大道
集购物、餐饮和旅游于一体的活力目的地



◆ 历史与伊斯兰文化
地标

吉达

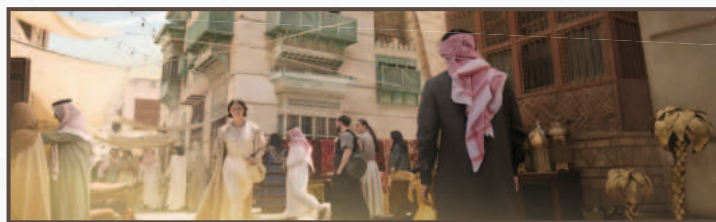
吉达位于红海沿岸, 将丰富的文化遗产与现代城市生活融为一体。

在历史吉达(巴拉德老城), 访客可以欣赏传统建筑、木制Roshan阳台以及体现数百年文化遗产的历史市集。

沿着城市滨水区和海滨大道, 吉达提供现代化旅游、娱乐和投资目的地, 打造一座充满活力的滨海城市, 在历史身份与领先旅游和投资目的地的角色之间实现平衡。



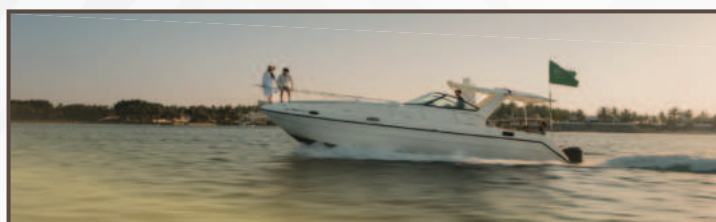
- ◆ **历史吉达(巴拉德老城)**
联合国教科文组织世界遗产地



- ◆ **吉达海滨大道**
一流的滨水目的地



- ◆ **吉达滨水区**
旅游、活动与投资目的地



红海

沙特阿拉伯的红海海岸线正在被打造为全球最奢华的旅游目的地之一。首批度假村已开始接待访客,作为综合目的地的一部分,这里拥有原生态岛屿、内陆景点、世界一流酒店、豪华游艇码头以及包括红海国际机场在内的先进旅游基础设施。

◆ 红海目的地:

作为该目的地第一阶段的一部分,首批九家豪华度假村现已开始接待宾客。整个开发项目将在三座岛屿和两个内陆地点建设16家世界一流度假村,提供近3,000间酒店客房。



◆ AMAALA:

AMAALA于2025年11月开放,拥有六家超豪华度假村、一家专属游艇俱乐部和一個世界一流的海洋生物中心。该目的地由红海国际机场提供航空服务



◆ **Sindalah岛：**

作为NEOM首个迎接访客的目的地, Sindalah是坐落于红海清澈海域中的豪华游艇目的地。该岛占地840,000平方米, 设有豪华游艇俱乐部、高尔夫俱乐部、高端酒店、精致餐饮和世界一流的休闲体验。



◆ **Thuwal私人度假胜地：**

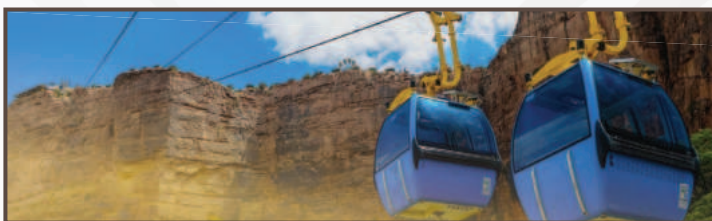
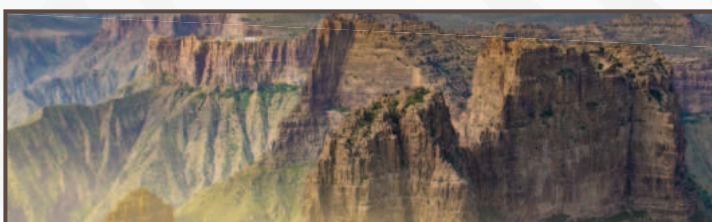
这是一个提供高度个性化宾客体验的专属豪华目的地。度假胜地坐落于原生态珊瑚群岛之中, 占地17,000平方米, 为每位宾客提供私人礼宾服务、私人厨师和量身定制的活动。



艾卜哈

艾卜哈是沙特阿拉伯领先的山地目的地之一，以全年温和的气候和迷人的自然景观而闻名。高山、凉爽天气和优美景色使其成为沙特王国最受欢迎的夏季旅游和户外活动目的地之一。

- ◆ 全年气候温和，使艾卜哈成为理想的避暑目的地
- ◆ **苏达峰**
豪华山地目的地，拥有海拔3,015米的沙特阿拉伯最高峰
- ◆ **里贾勒阿尔玛遗产村**
以独特石砌建筑和700多年历史而闻名的古村落



壮丽的山地景观与全年云雾
共同营造独特的自然体验



埃尔奥拉

埃尔奥拉是壮丽自然景观与悠久历史交汇之地。这里拥有古老文明、非凡岩层和世界一流的文化项目,是一处将遗产、艺术、文化和旅游融汇在一起、创造难忘体验的独特目的地。

- ◆ **黑格拉**
沙特阿拉伯首个联合国教科文组织世界遗产地
- ◆ **埃尔奥拉老城**
保留该地区文化与建筑遗产的历史街区
- ◆ **Maraya**
全球最大的镜面建筑,也是享誉全球的建筑地标
- ◆ **阿沙尔山谷**
提供非凡文化与艺术体验的豪华酒店目的地



达曼 与胡拜尔

达曼和胡拜尔构成沙特阿拉伯东部省的重要经济枢纽, 其战略性滨海位置为充满活力的商业环境和快速城市发展提供支撑。

该地区融合现代化基础设施、充满活力的滨水目的地和强大的区域互联互通, 为旅游、商业和投资打造富有吸引力的环境。

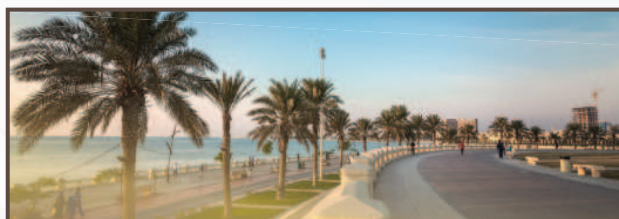
◆ 达曼滨水区

休闲、家庭活动和公共活动的热门目的地



◆ 胡拜尔海滨大道

拥有咖啡馆、餐厅和休闲景点的活力滨水区



◆ 法赫德国王大桥

连接沙特阿拉伯和巴林, 促进旅游、贸易及区域互联互通



阿哈萨

阿哈萨是沙特阿拉伯历史最悠久的地区之一,数百年的农业传统与丰富的文化遗产在此交汇。

这里的自然景观、历史地标和传统市集共同构成独特目的地,展现沙特王国的文化多样性,以及人与农业和遗产之间源远流长的关系。

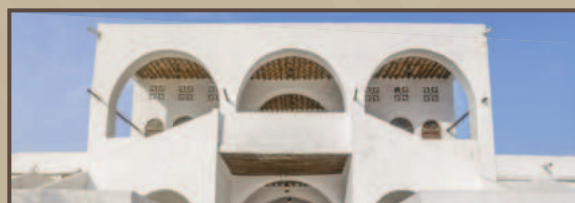
◆ 阿哈萨绿洲

联合国教科文组织世界遗产地,也是全球最大的绿洲



◆ 易卜拉欣宫

展现多元建筑与文化影响的历史地标



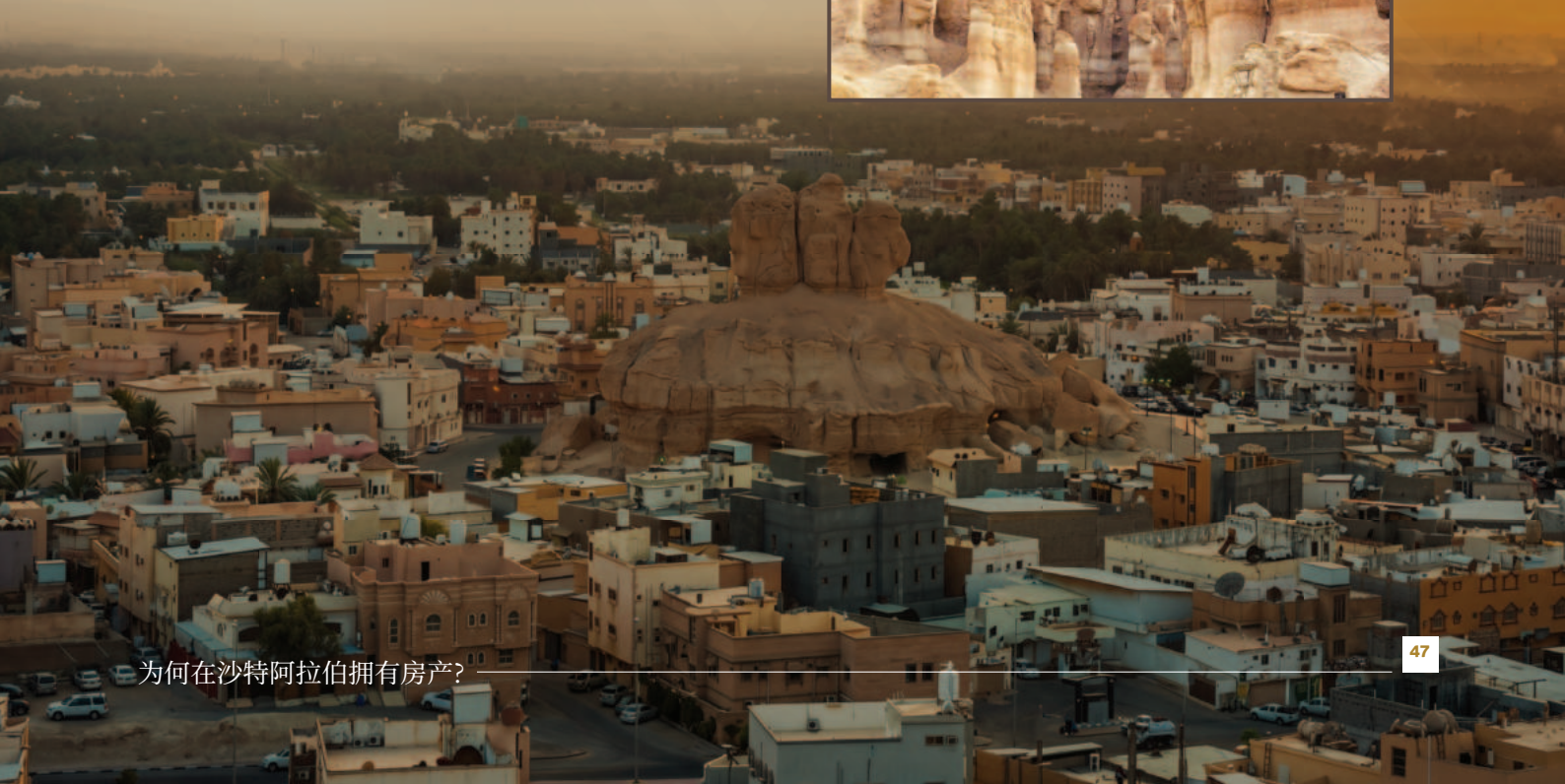
◆ 盖萨里耶市集

沙特阿拉伯最古老的传统市集之一



◆ 盖拉山

独特的地质与旅游目的地



结语

《外国人房地产所有权法》是迈向更加透明、成熟和更具竞争力房地产市场的重要战略举措。该法律体现沙特阿拉伯致力于打造平衡且富有吸引力的投资环境, 以保障权利、支持可持续发展, 并为投资者创造长期机遇。

免责声明

本指南仅用于提供信息和提升认知。本指南不能替代正式法律、法规或实施条例。如需获取关于《外国人房地产所有权法》及其实施条例的最新、最准确的信息, 请访问“Saudi Properties”门户。



SaudiProperties(沙特房产)门户
saudiproperties.rega.gov.sa

您还可以关注沙特房地产总局(REGA)的官方渠道, 以获取最新监管更新和公告: @SaudiProp

通往可信赖 的外国人房 产所有权与 可持续未来 的门户



Liwan是一家总部位于利雅得的房地产开发商, 致力于通过创新设计和高品质城市开发打造充满活力的社区。秉持丰富人们生活的愿景, Liwan开发综合住宅社区, 为居住、工作、交流和蓬勃发展提供卓越标准。通过将地道的沙特身份与当代建筑相结合, Liwan打造独具特色的目的地, 提升城市生活质量, 并助力实现“沙特2030愿景”的宏伟目标。

绿地

29

平方公里

总建筑面积

270

房地产单元

房地产单元总数

1,100

平方公里

项目总价值

2B

沙特里亚尔

LIVIN Liwan

LIVIN Liwan通过一个充满活力的综合用途社区, 将住宅、商业和办公空间汇聚在同一一体化目的地中, 呈现当代生活方式。项目战略性地坐落于利雅得阿卜杜拉国王路, 周边环境重要目的地和生活配套设施。LIVIN Liwan以卓越品质和对细节的高度重视进行设计, 将沙特本土特色与现代建筑相融合, 同时提供共享设施、开放绿地和以生活方式为导向的配套设施, 以促进身心健康。

获评最佳综合用途开发项目
沙特房地产总局 (REGA)

总面积
45,700平方米

单元数量
616

单元类型
住宅、商业及办公空间



Liwan Najd

Liwan Najd位于利雅得市中心, 在体现纳季德建筑精神的同时, 提供现代城市生活方式。项目打造一体化综合用途社区, 拥有2,400多个住宅、商业和办公单元, 面向追求高品质生活的人群, 其设计灵感源自沙特文化遗产与当代设计。

总面积

151,000平方米

单元数量

2,400

单元类型

住宅、商业及办公空间



本报告由以下机构 提供战略合作支持

عقارات السعودية
Saudi Properties



ليوان
Liwan

