

房地产行业

行业推介
2025年8月



巴基斯坦近期经济改革和充满活力的高素质人口，使其成为具吸引力的投资目的地

巴基斯坦价值主张

<p>改革后的经济</p>	<p>3.3万亿美元¹ 2050 年预计 GDP (目前为 4100²亿美元以上)</p>	<p>B- 信用评级³从CCC-提升</p>	<p>前 10 名 商业准入法规排名⁴</p>	<p>通胀稳定 处于1968年以来的最低水平⁵</p>	<p>稳定货币 自2023年起与国际货币基金组织协调实现</p>	<p>5年免税期 以及经济特区的其他财政和贸易激励措施⁶</p>
<p>充满活力的人口结构和人才</p>	<p>2.55亿 人口庞大且不断增长⁷</p>	<p>64% 30岁以下人口占比⁷</p>	<p>全球第七大劳动力⁸</p>	<p>每年有200万大学生入学⁹</p>		

1. 高盛；2. 国民账户委员会；3 惠誉评级；4. 世界银行的 B-READY 评估；5. 美国（圣路易斯）联邦储备银行；6. 巴基斯坦政府；7. 联合国；8. 美国中央情报局世界概况；9. 高等教育委员会

为形成规模效应，巴基斯坦正在推进战略举措，以促进经济关键领域的私人投资

2023 特别投资促进委员会成立

设立SIFC，作为单一窗口，致力于营造繁荣的营商环境，制定优惠政策，提高营商便利度



2024 经济议程启动

巴基斯坦启动了“Uraan Pakistan”计划，旨在推动五大支柱的经济发展：



持续 发展机遇渠道开发

政府正在致力于开发一系列具有国际竞争力的投资机会，旨在提供全面的运营和商业便利



巴基斯坦正在积极寻求与全球利益相关者合作，利用国际专业知识和投资，同时从投资者的角度保障每个项目的可行性和盈利能力



巴基斯坦正在加强关键推动因素的整合，这将推动多个经济领域的持续进步

1 一致的政策框架

具有长期导向且逆转风险最小的外商直接投资、税收和产业政策



2 一站式投资者便利服务

无缝衔接审批、许可和执照办理流程。由单一授权机构掌控整个流程



3 利润汇出便利

坚定保证利润汇出并顺利兑换货币



4 法律与合同执行

独立、快速的商业法庭和遵守国际仲裁标准



5 政治和宏观稳定

宏观经济环境（通胀、债务、货币）和跨党派共识高度稳定



6 积极的全球叙事

巴基斯坦的叙事转变在全球范围内引起共鸣，展现了其生存能力



巴基斯坦目前正在制定激励措施，以促进私营部门在多个领域的投资

政府持续采取重大措施，增强私营部门的吸引力和生存能力

1 确保投资保护

- 实施关键投资法规，例如：
- 《外国私人投资促进与保护法》
- 与友好国家的双边投资协定
- 特殊经济区和特区（SEZ、STZ）法规

2 保障安全与安保

- 特殊经济区（SEZ）的预批准场地准入
- 专门训练有素的安保单位，保护投资者
- 加强工业区的执法和监控
- 受控、严密监控且安全的项目场地



2 中巴贸易关系

- 中国和巴基斯坦已制定关键条约和协议，包括：
- - 双边投资协定：中巴经济走廊（CPEC）
- - 中巴自由贸易协定（CPFTA）（原材料零关税）

3 提供全球贸易通道

- 出口便利化计划（EFS）
- 签署主要贸易协定（PTA和FTA）
- 连接全球关键市场
- 接入南亚自由贸易区等



这些努力得到了国际认可，巴基斯坦已被国际媒体报道誉为新兴、 的有吸引力的投资目的地

重点文章

巴基斯坦被报道的重点媒体

《巴伦周刊》

彭博社

惠誉评级

阿拉伯新闻

《巴基斯坦不再高风险，经济堪称“迷你奇迹”》

《IMF援助推动巴基斯坦经济超预期增长》

《IMF总裁：巴基斯坦经济正朝“正确方向”发展》

《世界银行：坚持结构性改革对经济稳定至关重要》

国际认可凸显巴基斯坦经济吸引力和稳定性的提升

多家国际和区域实体宣布近期在巴基斯坦的外国直接投资 (FDI) 项目

巴基斯坦外国直接投资 (FDI) 项目示例

外商直接投资项目 (非详尽)

新月湾, 卡拉奇 (阿联酋) 合作项目) 20-30亿美元 (在建中)

- 由伊玛尔地产与吉加集团合资开发, 拟建造50栋高层和中层住宅及商业塔楼、一座购物中心以及一家五星级海滨酒店



AD Ports (阿联酋) 2.2亿美元

- 卡拉奇门户码头管理、运营和开发50年特许经营协议



Al Mirqab Capital (卡塔尔) 电力建设集团 (中国) 20.9亿美元

- 卡西姆港燃煤发电厂建设



巴中友谊医院公私项目



- 该医院作为中巴经济走廊 (CPEC) 倡议的组成部分, 由中国政府投资建成

迪拜环球港务集团 (阿联酋) 和国家物流公司 (巴基斯坦) 合资投资未公开

- 卡拉奇港至普里普里50公里货运走廊建设



其他公告和谅解备忘录 (非详尽)

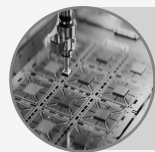
Reportage Properties

EMAAR

MANARA MINERALS

未来，巴基斯坦计划通过15个投资领域推动国内经济增长

巴基斯坦重点投资领域



半导体行业



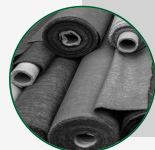
电力行业



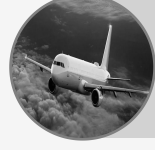
制药业



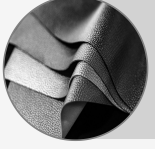
石油行业



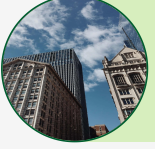
纺织业



航空业



皮革业



房地产

本节重点讲解内容



食品和农业



钢铁和铜



ICT金融科技和软件



汽车：电动汽车
(EV) 和传统汽车



化工品及石化行业



太阳能行业



农业科技

巴基斯坦房地产行业各类别需求增长，投资机会显著

		行业类别				
		酒店业与旅游业	办公与零售	住宅	医疗保健	教育
概述		以游客为导向的住宿和休闲资产，将消费引入新区域并提升周边房地产价值	结合消费、工作（办公室）和生活方式功能的购物和商业区	多元化住宅集群以满足各收入阶层需求、为所有其他资产类别创建居民基础	住院和门诊设施 扩大优质医疗保健服务	提供便捷、现代学习环境的专用中小学和高等教育基础设施
关键趋势与需求驱动因素		<ul style="list-style-type: none"> 强大的旅游吸引政策，例如放宽签证限制， 扩大外交活动，伊斯兰堡有80多个大使馆和高级专员公署， 近期罗塔纳、希尔顿、君悦等酒店等纷纷宣布入驻市场，提振投资者信心。 	<ul style="list-style-type: none"> 伊斯兰堡的甲级写字楼保持90%的入住率，表明供应不足¹ 2024年FDI增长17%，达到19亿美元，表明投资者兴趣浓厚² 	<ul style="list-style-type: none"> 巴基斯坦中产阶级估计达到约5000万人（占人口的15-20%），推动了对新建/现代化物业和服务的需求 巴基斯坦城市人口正在快速扩张，伊斯兰堡、拉合尔和卡拉奇等城市对垂直化和封闭式社区的需求旺盛³ 	<ul style="list-style-type: none"> 全国平均每千人0.644张病床，世卫组织目标为3张；医疗部拥有土地区域城乡走廊差距较大 2024财年，公共卫生总支出增长10%，需要进一步投资 医疗保健被列为SIFC“优先PPP”领域，确保单一窗口审批。 	<ul style="list-style-type: none"> 巴基斯坦教育行业服务超过5400万从小学到高等教育阶段的学生，凸显了基础设施和服务扩张的机会⁶

1. 甲级 (Grade A) : 顶级开发项目; 乙级 (Grade B) : 中端开发项目; (来源: 第一太平戴维斯 Savills); 2. 巴基斯坦媒体爬取/桌面研究; 3. 瓦伦西亚开发商 (Valencia Developers); 4. 《巴基斯坦经济调查》/国立医学科学大学 (NUMS); 5. 巴基斯坦政府公共卫生支出 (GoP Public Health Expenditure); 6. 《巴基斯坦事务》 (Pakistan Affairs)

房地产行业因其人口结构、健全的监管框架、具有竞争力的成本和有限的竞争而具有独特优势



人口结构与 市场需求

- 中上阶层城市家庭数量增加，创造了**强劲的需求**驱动力
- 2.2亿人口中65%在30岁以下 — 一个年轻且不断增长的消费群体



有利的环境

- 政府为基础设施发展提供了优异的**激励措施**
- 拥有大量所需**原材料**（玻璃和建筑材料）的**强大基础**



成本效率与 技术劳动力

- 具有**竞争力的建筑工人工资**— 低于地区基准水平
- 拥有大量**技术工人基础**（该行业贡献了约40%的行业就业）



有限的竞争

- 有利的环境大多数类别的**房地产需求**显著超过正式供应，为先行者创造了机会
- **服务不足的细分市场**（例如，中等收入住房、品牌酒店、医疗基础设施）提供了低竞争切入点

巴基斯坦拥有多家活跃于房地产行业的企业

(非详尽列表)

精选的巴基斯坦主要参与者

	<p>Emaar Pakistan 是 Emaar Properties PJSC的当地子公司，后者是总部位于阿联酋的全球房地产开发商，开发了哈利法塔和迪拜码头等地标项目。在巴基斯坦的最新项目包括 Park Edge、The Views 以及多个商业地块。</p>
	<p>Imarat Group是多资产开发商，开发了亚马逊奥特莱斯购物中心、阿拉伯购物中心以及伊斯兰堡和拉瓦尔品第的万怡酒店等项目。</p>
	<p>Zameen Developments是EMPG（新兴市场地产集团）的房地产部门，在拉合尔、伊斯兰堡和费萨拉巴德开发高端住宅项目。著名项目包括 Zameen Opal、Zameen Aurum 和 Zameen Ace Mall。</p>
	<p>GFS Builders & Developers 是一家多元化的巴基斯坦建筑和房地产集团，以其主题总体规划社区（7 Wonders City）和封闭式开发项目（DHA city 别墅区）而闻名。</p>
<p>其他参与者</p>	

房地产行业的投资者将得到强大的生态系统支持，该生态系统包含多家现有的本地公司

巴基斯坦政府

- 住房与工程部、首都发展局CDA、拉合尔发展局 LDA 等部委/地方当局管理分区、建筑审批和土地分配，
- 联邦政府雇员住房管理局FGEHA 和 巴基斯坦住房管理局基金会PHA-F 等实体主导经济适用房和政府支持的住宅项目，
- 其他部委（如铁路、卫生）在战略位置拥有土地，可与投资者合作开发这些资产。



本地与跨国公司

- 拥有强大的本地公司基础，负责交付各类房地产资产并提供融资
- 主要公司包括 Emaar Pakistan、ZEM Builders、Union Developers 等。

主要参与者与
利益相关者

巴基斯坦建筑商与开发商协会 (ABAD)

- 倡导建筑法规、土地所有权和审批方面的改革
- 在与省和联邦当局的政策讨论中开发商社区发声。



特别投资促进委员会 (SIFC)

- 促进并加快外国和国内投资
- 为投资者提供简化、单一的窗口运营，支持并协调政府各部门

巴基斯坦已确定了房地产行业多个可供投资者使用的机会

行业类别	政府项目 (非详尽)	潜在本地合作伙伴 (非详尽)
A 酒店业与旅游业 ¹	<ul style="list-style-type: none"> - 混合用途豪华开发项目 (酒店、办公、住宅), 伊斯兰堡F-5区 - 国际五星级酒店, 伊斯兰堡G-13淡紫色区域 - 康斯坦察旅馆 (克什米尔点), 穆里 - 昌巴府 (豪华遗产酒店), 拉合尔 - 纳兹宫 (专员府邸区域), 卡拉奇 	 
B 办公与零售业 ¹	<ul style="list-style-type: none"> - 高层混合用途建筑, 伊斯兰堡蓝色区域F-8片区 - IT园科技塔楼, 伊斯兰堡G-13淡紫色区域 - 国际办公枢纽/银行大厦, 伊斯兰堡 - 天际线混合用途购物中心, 伊斯兰堡 	 
C 住宅类 ¹	<ul style="list-style-type: none"> - 天空花园公寓综合体, 伊斯兰堡 - 恰卡拉高地公寓综合体, 拉瓦尔品第 - 混合用途商业/公寓, 卡拉奇兵营车站 - 混合用途商业项目, 伊斯兰堡G-134区 - 混合用途商业 (恰卡拉高地), 拉瓦尔品第 	 
D 医疗保健	<ul style="list-style-type: none"> - 国际医院, 伊斯兰堡G-13淡紫色区域 	
E 教育	<ul style="list-style-type: none"> - 国际标准学校, 伊斯兰堡 	

注：列表非详尽；政府实体希望通过与投资者合作，将其资产负债表上位于伊斯兰堡、卡拉奇、拉合尔、白沙瓦、奎达及其他重要地点的优质土地和建筑物货币化

关键驱动因素与激励措施

巴基斯坦为 房地产行业的 投资者提供 了有利的环境

营商便利度

- 持续进行跨行业的审查和简化/放松管制
- 允许100%外国股权投资
- 一站式许可和数字注册



来源：特别投资促进委员会（SIFC）

需求吸引力

- 与政府在具有高需求驱动力的关键房地产项目上合作



税收与财政激励

- 有资格享受酒店业和基础设施发展计划下的公司税收优惠
- 例如，在开发型REIT结构中，适用15%的优惠公司税（如果90%的利润被分配，则降至0%）



基础设施配套

- 在约定期限内享有完全的管理和运营自主权



谢谢

