



2024出海印度尼西亚 实操白皮书

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费



导读

2024年是适合且需要谈及出海的一年。

对于中国企业家来说，出海是企业发掘新增长曲线的方式。而成熟且强大的产业链，正是中国企业走出国门的底气。但走出去，意味着中国企业家要和当地市场的对手竞争——甚至和来自全球市场的对手比拼。

所以，出海不仅是能力的比拼，也是时间差、信息差的比拼。谁能够率先走出去、接触到最新鲜的一手信息，也许就能在这股潮流中占得先机。

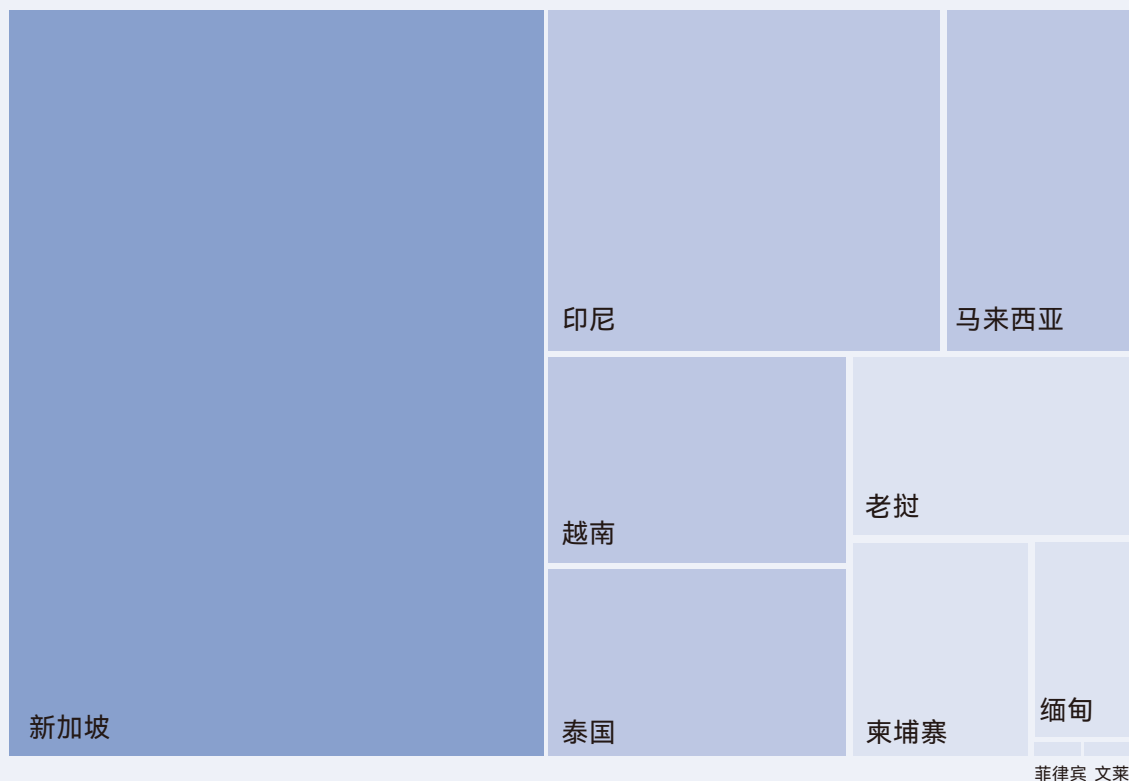
目前，东南亚是最能够吸引中国企业和资金的目的地之一，印度尼西亚则是其中的“明星”。

截至2022年末，中国对东盟国家的直接投资存量中，有近16%位于印尼，仅次于新加坡。这也直接地说明了印尼在中国对外投资——尤其是对东盟投资当中的重要性。





2022年中国对东盟国家投资存量占比



数据来源：商务部、国家统计局、国家外汇管理局《2022年中国对外直接投资统计公报》

晓报告

吴晓波频道晓报告团队以印尼市场为出海东南亚范本，深度剖析这个“千岛之国”的市场吸引力，梳理进入印尼市场后可能遭遇的部分主要问题及解决经验。



目录

CONTENT

01	投资印尼的理由——基本面	02
	(1) 经济增速可观，潜力巨大	02
	(2) 人口结构年轻化，城市人口增速快	04
	(3) 三产结构相对均衡，增长率呈顺周期性	08
	(4) 外国对印尼的产业投资情况	
02	印尼的投资环境——金融、产业面	16
	(1) 外汇和银行业	16
	(2) 证券市场	18
	(3) 要素成本	22
	(4) 工业带、经济特区	26
03	投资印尼的注意事项	28
	(1) 合规，还是合规	28
	(2) 文化和宗教	31
	(3) 基础设施和物流	32
04	结语	35

投资印尼的理由——基本面

(1) 经济增速可观，潜力巨大

站在宏观视角观察印尼的经济，你会发现这是一个经济增速可观的市场。

根据世界银行公布的数据，2022年，印尼GDP约1.32万亿美元，GDP增长率为5.3%，人均GDP约为4788美元，重返世界银行确定的中高收入国家行列。

2018—2023年印尼GDP情况

	GDP（亿美元）	GDP增速（%）	人均GDP（美元）	人均GDP增长率（%）
2018年	10422.7	5.17	3903	4.16
2019年	11191	5.02	4151	4.04
2020年	10590.5	-2.07	3896	-2.89
2021年	11865.1	3.7	4334	2.99
2022年	13191	5.31	4788	4.64

数据来源：公开资料整理、晓报告

晓报告

2023年，印尼GDP约1.39万亿美元，GDP增长率为5.05%，人均GDP约为4919.7美元，人均GDP增长率为2.75%。从绝对值来看，印尼市场本身的增速是比较可观的。

而对比印尼和东盟整体每年的GDP增速，我们也可以发现，在多数年份里，印尼的GDP增速都高于东盟整体。整体来看，可以分为两个大致的时期：

1. 2001—2012年

印尼的经济增速长期、大幅高于东盟整体水平。这个时期更像是低基数下的早期狂奔。

2. 2013—2023年

印尼的经济增速更贴近于东盟整体水平。尽管印尼在2013—2015年出现了明显的经济萎靡，但此后出现了相较总体水平更快的加速跑，2020年后的复苏水平也明显优于整体。

2001—2023年东盟和印尼经济增速对比



数据来源：国际货币基金组织(IMF)、亚洲开发银行(ADB)、东盟秘书处

晓报告

(2) 人口结构年轻化，城市人口增速快

1. 人口总量大

印尼是世界第四人口大国，也是穆斯林人口最多的国家。根据2020年印尼第七次人口普查结果，印尼人口总数为2.71亿人，其中爪哇岛人口约1.5亿人，是世界上人口最多的岛屿。

印尼有300多个民族，其中爪哇族占人口总数的45%、巽他族占14%、马都拉族占7.5%、马来族占7.5%。

华人在印尼商贸和工业领域发挥着重要作用，约占印尼人口总数的5%。值得注意的是，印度尼西亚的民族意识与强烈的区域认同感并存。

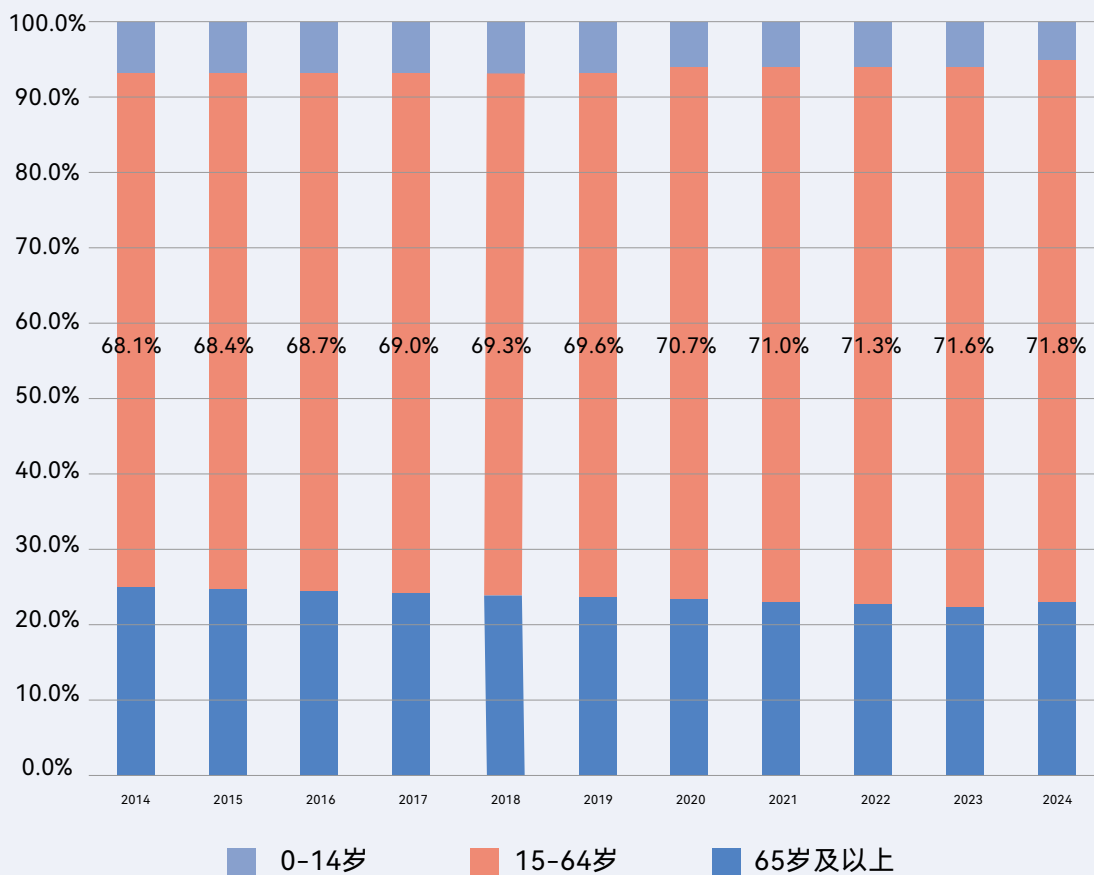
2. 人口结构合理，年轻人为主

从年龄结构来看，印尼是个以年轻人为主的国家。

数据显示，2014—2023年，印尼15—64岁人口占比在十年间提高了3.7个百分点，上升至71.8%。这意味着，印尼全国有超7成人口属于劳动人口。

而且印尼人口结构颇为年轻，年龄中位数仅为29岁，并仍将长期处于人口红利期。

2014—2024年印尼人口年龄结构



数据来源：公开数据整理、晓报告

晓报告

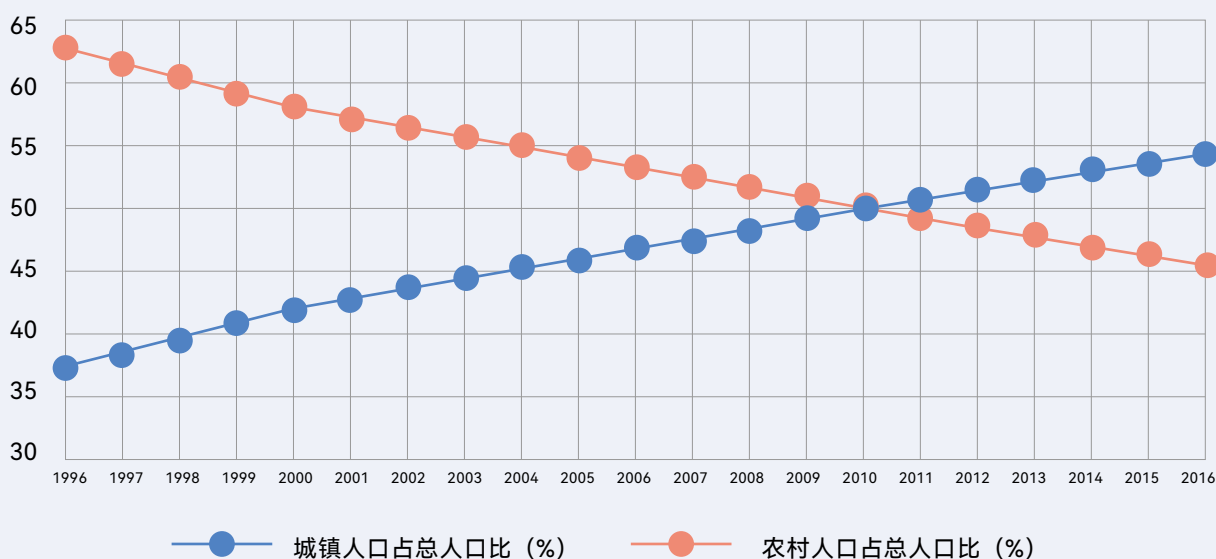
另一组值得注意的数据，是印尼的城市化进程。

城市化可以为产业发展提供更大的市场空间、更完善的基础设施、更丰富的劳动力资源和更浓厚的创新氛围，从而加速产业结构优化和经济增长。这样良性的变化，也出现在如今的印尼。

随着城市化进程的不断推进，印尼的城市基础设施更为完善，能够提供更好的就业、教育、医疗、养老等条件，吸引大量农村人口进入城市，城市规模随之扩大，又进一步加快了人口的城市化速度。

数据显示，印尼城市人口的增速快于农村人口的减速。1996—2016年，印尼城市人口由7443.83万人增长到1.42亿人，占总人口比重由37.24%上升至54.47%；而农村人口从1.25亿人减少到1.19亿人，占总人口比重由62.76%下降至45.53%。

1996—2016年印尼城镇、农村人口在总人口中的占比



数据来源：世界银行

晓报告

3. 受教育程度欠佳，人工成本较低

人口众多、年龄结构合理，这些是印尼的优势，劣势则在于其总人口的受教育程度欠佳。

印尼人力部秘书长Anwar Sanusi表示，按2021年受教育程度划分的劳动力比例，印尼约有54.7%的劳动力仍处于高中及以下学历，32.3%为高中或高职毕业，仅13.0%具有副学士和大学文凭。

Anwar在以“建设有竞争力和繁荣的印尼大学职业学校”为主题的线上公开讨论会上说道：“农村地区的高中及以下学历的劳动力比例高于城市地区，女性人力也多于男性，非青年族群的教育程度低于青年族群。”

而较低的受教育程度，限制了印尼人口的收入水平。

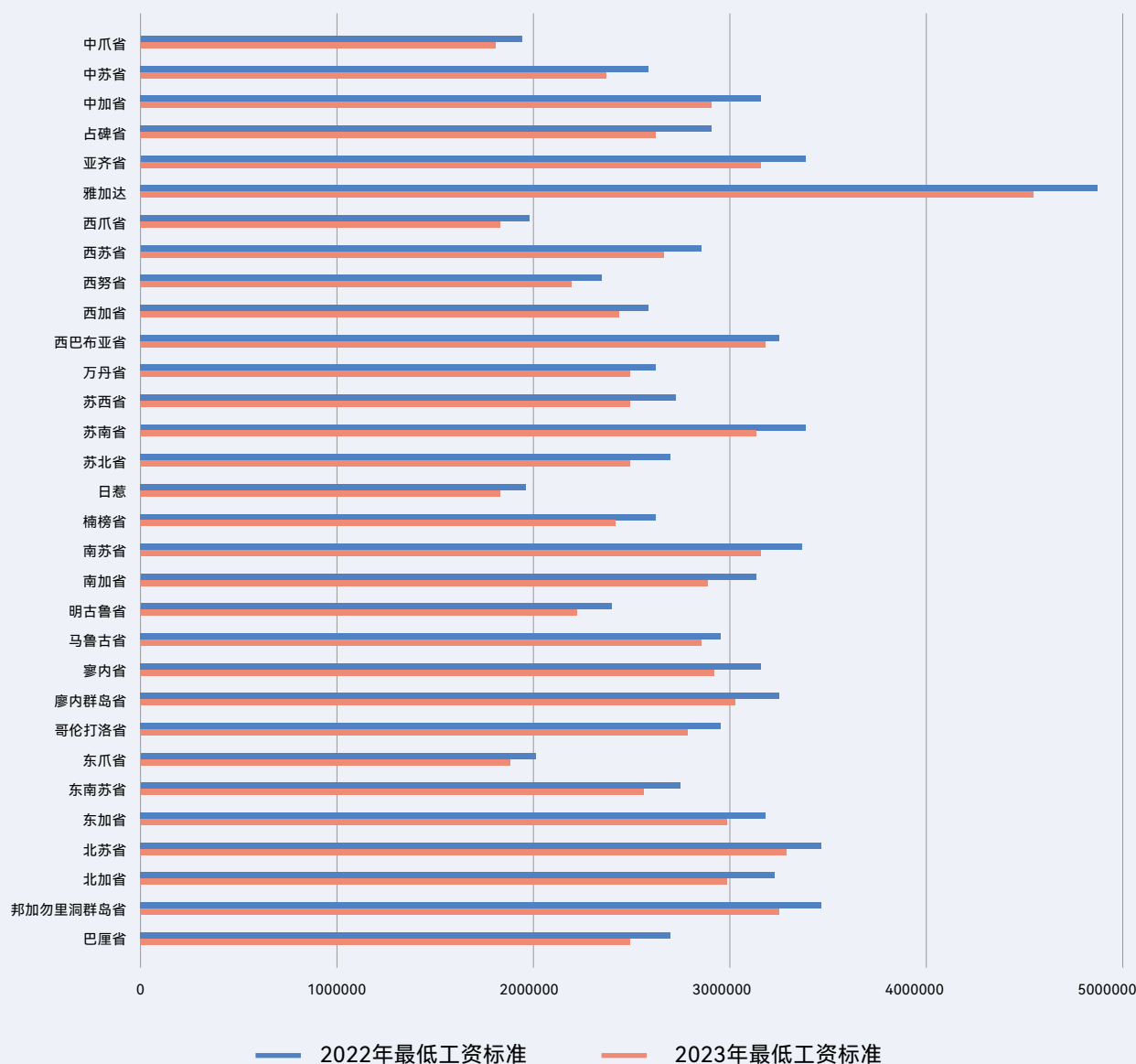
从地域视角来看，印尼不同省份的经济发展水平、劳动力素质以及薪资水平差异明显。

比如雅加达以占全国3.89%的人口，创造出了占全国17.19%的GDP，GDP总量和GDP人均都高居全印尼首位。

同时，雅加达是印尼薪资均值最高的地方。印尼移动招聘平台KUPU数据显示，2022年雅加达的最低月薪标准为457.4万印尼盾，约合1830元人民币。

中爪哇省则是月薪标准最低的省份，最低月薪标准为181.3万印尼盾，约合725元人民币。

2022—2023年印尼各地区工资水平



数据来源: KUPU

晓报告

(3) 三产结构相对均衡，增长率呈顺周期性

一直以来，印尼不断优化其产业结构，对劳动密集型产业给予了大力支持，并着重发展新兴产业和服务业。可以说，三产在印尼经济中的比重一直相对均衡。

从具体比例来看，近几年印尼第一、第三产业在GDP中的占比出现了滑坡，第二产业占比则稳步提升，从2018年的39.7%提升至2022年的41.4%。

2018—2022年印尼产业结构

年份	农业增加值 占GDP比重 (%)	工业增加值 占GDP比重 (%)	服务业增加值 占GDP比重 (%)
2018	12.8	39.7	43.4
2019	12.7	39.0	44.2
2020	13.7	38.2	44.4
2021	13.3	39.8	42.8
2022	12.4	41.4	41.8

数据来源：世界银行

晓报告

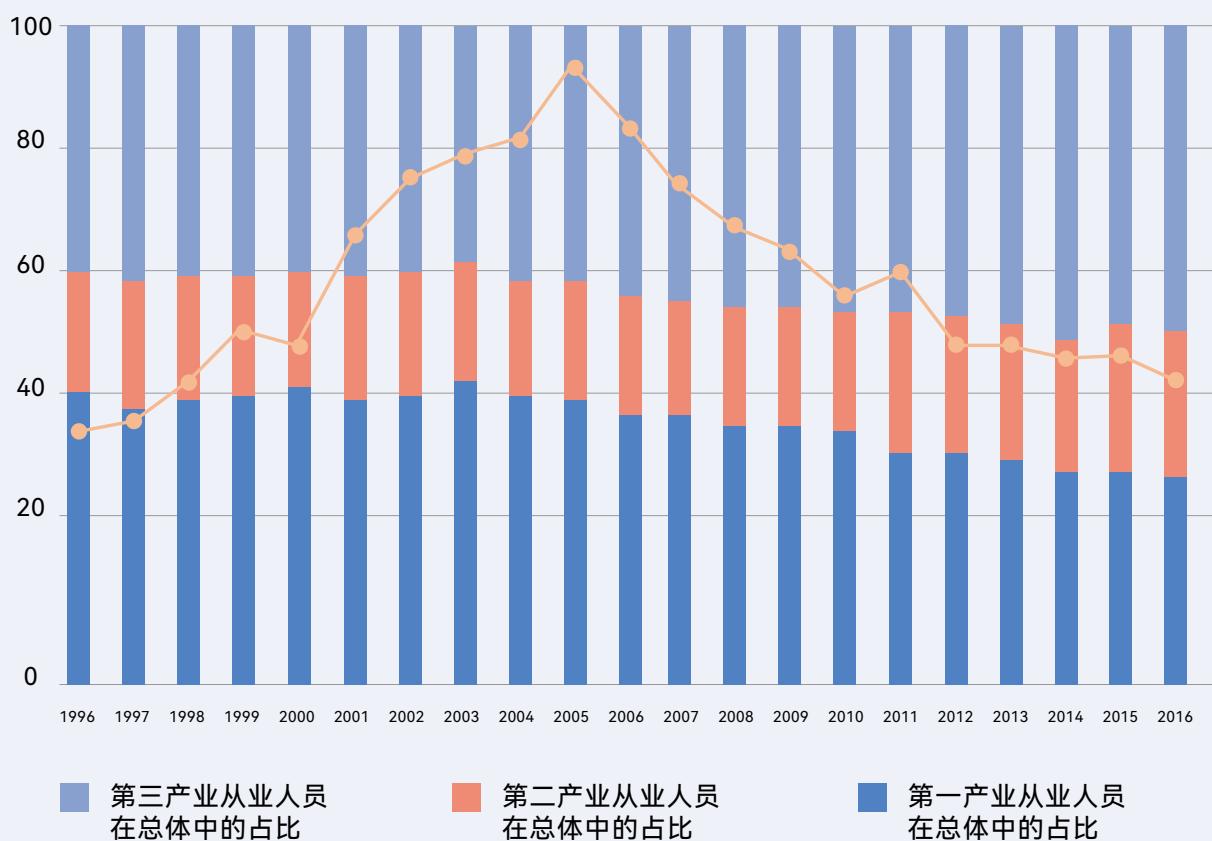
从产业增长率来看，印尼三产的增长率出现了明显的顺周期性，除了农业相对稳定外，工业和服务业的大体走势与GDP增长率的走势趋于一致。

1998年金融风暴期间，GDP增速骤降至-13.13%，农业增长率降至-1.33%，工业增长率降至-13.95%，而服务业更甚，骤降至-16.46%。此后，三产增长率随着经济的回暖而逐步上升，其中服务业增速最快。

2012年，印尼实现经济结构全面调整后，农业的产业增长率基本在3%—4%左右，低于印尼GDP增速；工业产值年增长率持续下降，但也维持在3%—4%间；服务业增长率虽然近年来有所放缓，但仍然保持在5%—6%。

2016年，印尼的第二产业和第三产业增长率都有小幅回升的趋势，这与其经济增速在五年内持续走低后再次达到5.02%保持了一致。

1996—2016年印尼就业人口产业结构



数据来源：世界银行、公开资料整理

晓报告

（4）外国对印尼的产业投资情况

2023年，外国对印尼的直接投资约为902亿美元，其中前五大来源地分别为新加坡（154亿美元）、中国（74亿美元）、中国香港（65亿美元）、日本（46亿美元）和马来西亚（41亿美元）。

具体到中国企业对印尼的投资，近年来的投资热度保持高涨。2018—2023年的5年间，中国投资者对印尼的累计投资总额约319亿美元，有超600余家备案中国企业在印尼开展经营活动。

具体来讲，中国在印尼主要投资于中苏拉威西、西爪哇、北马鲁古、雅加达和万丹等地，遍布印尼各大主要岛屿。

资金则主要流入农业、矿冶、电力、房地产、制造业、产业园区、数字经济和金融保险等广泛领域，产能合作取得显著成效。

比如青山集团在印尼投资建设了全球产业链最长的不锈钢生产基地；魏桥集团投资建设了印尼第一家也是东南亚最大的冶炼级氧化铝厂；小米、OPPO、vivo已跻身印尼最主要的智能手机品牌行列；阿里巴巴、腾讯、TikTok等互联网企业不仅为印尼消费者带来全新的生活体验，还培育了一大批新型创业家。

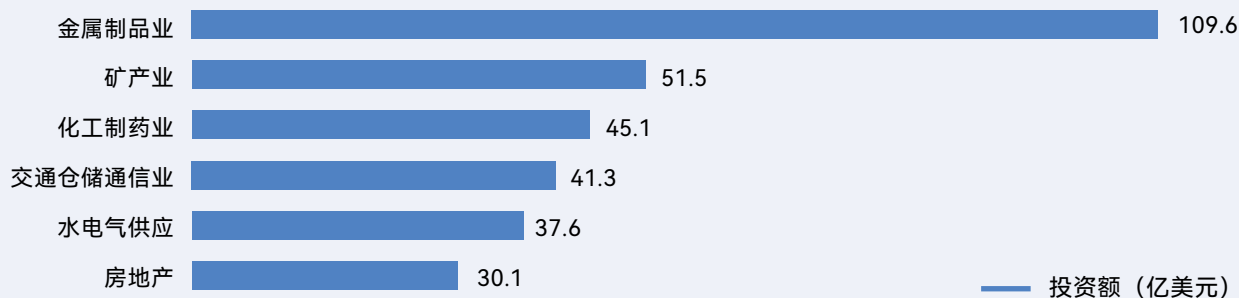
1. 行业分布：金属制品业和矿产业最多

基础金属工业、金属商品及非机器和设备工业，已连续3年成为印尼吸纳投资排名第一的行业。印尼政府积极开放相关政策，吸引外国投资以促进矿产资源的下游产业，尤其是镍、铝土矿和铜产业发展。

数据显示，2023年全年，外资对印尼下游行业的投资实现额达到375.4万亿印尼盾，相当于印尼总投资实现额的26.5%。整个下游行业中，流向矿产行业的投资最多，达216.8万亿印尼盾。具体而言，镍产业投资为136.6万亿印尼盾、铜产业投资为70.5万亿印尼盾，以及9.7万亿印尼盾的铝土矿产业投资。

从细分产业来看，截至2022年，外国对印尼投资的领域主要有：金属制品业（109.6亿美元）、矿产业（51.5亿美元）、化工制药业（45.1亿美元）、交通仓储通信业（41.3亿美元）、水电气供应（37.6亿美元）和房地产（30.1亿美元）。

2022年外国对印尼投资的行业分布



数据来源：KUPU

晓报告

2. 地域分布：西爪哇和雅加达DKI最多

2023年，印尼34个省市中，全年吸引投资最多的是西爪哇，为210.6万亿印尼盾；其次是雅加达DKI，为166.7万亿印尼盾（约合102.9亿美元）。

东爪哇以145.1万亿印尼盾的投资金额位居第三，第四、第五是中苏拉威西岛的112万亿印尼盾和万丹的103.9万亿印尼盾。

注：雅加达DKI，即Daerah Khusus Ibukota Jakarta，是雅加达首都特别地区。近期更名为DKJ，即雅加达特别地区。

而中国香港地区对印尼的投资，下文地图清晰呈现了项目分布情况，遍布各大岛屿，涵盖工业、农产品加工业、旅游业和基建等领域。

中国香港对印尼的81个重大投资项目及地区分布



数据来源：印尼投资部

晓报告

3. 具体政策：税收和用工要求详解

总体来讲，进入印尼的外资企业，比较关注的是税收、用工要求以及本土员工比例等具体要求。

◆ 企业所得税、增值税

从2022年开始，印尼企业所得税降至20%。对于满足特定比例流通股在印尼证券交易所流通，以及其他要求的情况下，上市公司可享受减免额外3%的所得税优惠。

对于中、小、微型企业，印尼提供了所得税鼓励措施。其中，对于营收低于48亿印尼盾的小、微型有限责任公司，运营的前三个财年使用固定税率，即按照营业额的0.5%征税；此后依照常规企业所得税制，但减免50%的企业所得税。

对于中型企业，营收在48亿印尼盾以下利润减免50%的企业所得税；对于营收超过48亿印尼盾收入利润减免0-50%之间的阶梯式企业所得税；直至营收达到500亿印尼盾，征收全额企业所得税。

2021年10月，印尼政府批准《税收法规协调法》，为增值税设定了单一税率，并将分阶段上调，不迟于2025年1月1日上调至12%。2022年3月，印尼财政部税务总局将增值税标准税率上调至11%，2022年4月1日起生效。

此外，印尼法律也规定了，更广泛的社区和医疗服务所需的基本商品可以免征增值税。

◆ 用工要求

印尼实行保护本国员工优先就业的就业政策，中资企业如需招聘外籍员工如中国籍员工需注意，除了按照法律规定为员工申请相关工作证件外，还需遵守印尼法律对于雇佣外籍员工的特殊规定。

第一，企业在印尼雇佣外籍员工需满足如下前提条件：

- 1.印尼本国员工无法满足岗位需求；
- 2.岗位合法；
- 3.企业每雇佣一名外籍员工，即需同时雇佣一名印尼籍员工；
- 4.同时，企业有义务指派外籍员工向陪同工作的印尼籍员工传授技术和专业知识，直至印尼籍员工有资格担任外籍员工的岗位。

第二，印尼立法禁止外籍员工从事以下行业部门的工作：法律、供应链管理、人力资源、质量检查与控制、环境事务、健康与安全。

企业若聘用外籍员工担任董事会或理事会成员，且外籍员工为公司股东的情形下，企业则无须为其办理工作签，也不受上述限制。

印尼的投资环境——金融、产业面

(1) 外汇和银行业

◆ 外汇

印尼实行相对自由的外汇管理制度，资本可自由转移。

印尼货币实行自由浮动汇率政策，印尼银行采取一揽子货币汇率定价法，基于印尼主要贸易伙伴的货币汇率在特别提款权（SDR）中的变化，来确定印尼盾的对外汇率，每日进行公布。

2020年10月，中国人民银行与印尼央行就本地货币结算的合作达成了谅解备忘录。2021年9月，中国人民银行与印尼央行正式启动“中国-印尼双边本币结算机制”。2022年1月，中国人民银行与印度央行续签双边本币互换协议，互换规模为2500亿元人民币/550万亿印尼盾，协议有效期三年。

从主要特点来看，印尼的外汇管理有4点需注意：

- 1.管理浮动汇率制：印尼盾的汇率由市场供求决定，但印尼央行会适时进行干预，以保持汇率的稳定。
- 2.外汇指定银行：外汇主要通过印尼央行授权的外汇指定银行交易。

3. 实需原则：外汇交易必须符合实际需求，即用于进出口、偿还外债等合法目的。

4. 资本项目可兑换：外国投资者可以自由汇入汇出资本，但可能需要满足一定的条件。

◆ 银行

1. 中央银行

印尼中央银行是印尼银行（Bank Indonesia），是与内阁各部门平级的独立机构，具有不受其他部门干预，独立行使职能的权力；强调维护金融稳定、加强监督；制定并履行货币政策，维护盾币稳定；管理货币流通和利率，调节和保证支付系统工作顺利进行；通过监管手段健全银行和贷款体系。

2. 商业银行

印尼当地的商业银行主要有：曼迪利银行（Bank Mandiri）、中亚银行（Bank Central Asia）、印尼人民银行（Bank Rakyat Indonesia）、印尼国际银行（Bank International Indonesia）、金融银行（Bank Danamon）等。

3. 外资银行

印尼当地的外资银行主要有：汇丰银行、花旗银行、美国运通银行、JP摩根大通银行、荷兰银行、东京三菱银行、德意志银行、渣

打银行、盘谷银行以及中国银行、中国工商银行和中国建设银行。

与中国银行合作较多的当地代理行，有汇丰银行、中亚银行（BankCentralAsia）。

（2）证券市场

印尼证券市场以雅加达证券交易所（IDX）为核心，是东南亚地区的重要资本市场之一。近年来，随着印尼经济的快速发展和政府对资本市场的支持，印尼证券市场呈现出蓬勃发展的态势。

2020年初至今，印尼雅加达综合指数从4400余点上涨至7269点。从总体走势来看，除了2020—2021年的暴涨暴跌阶段，雅加达指数仍然处于平稳上升阶段。

2014—2024年印尼雅加达指数走势



数据来源：公开资料整理、晓报告

晓报告

中金在一份研究中提到，印尼股市经过较长的发展历程后，多层次、多种类的投资市场正在逐渐建立。目前，印尼股票交易所（IDX）有股票、债券、基金、衍生品、REITS&DINFRA等多个品种，股票市场也已逐渐形成多层次的结构。

具体来看，印尼股票市场当前主要分为主板、开发板和加速板，2021年市场改革后又新推出新经济板。通过各层次板块的设立，政府持续推动中小企业和新经济企业上市。

近年来，印尼股市是东南亚主要国家中最活跃的IPO市场之一。2010—2022年，共有429家公司通过IPO上市，总募资额390.4亿美元，IPO公司数和募资额均位列东南亚主要市场中第一位，大幅领先新加坡等市场。

截至2024年6月，印尼股市有超过900家上市公司，总市值达7359.8亿美元。而且印尼市场本土化程度较高，现有上市公司几乎全为本土企业，但也存在如印尼亚洲航空、建行印尼等部分上市后被外国企业控股的公司。

尽管印尼内资企业占比更高，但印尼市场欢迎外资公司在IDX上市。但外国投资者需要注意的是，允许在印度尼西亚证券交易所上市的公司形式，应当为且仅限为“有限责任公司（PT）”。

◆ 外商投资设立有限责任公司注意点

外国投资者若要在印度尼西亚拟设立有限责任公司（PTPMA），可以是外资全独资设立，或与印尼当地方合资设立，或并购其他有限责任公司的股份，但首先必须得到印尼投资协调委员会（BKPM）的审核批准。

截至2022年9月，外商投资的有限责任公司在印度尼西亚证券交易所的上市申报流程，主要如下：

- 1.召开股东大会取得股东大会决议并修改公司章程。
- 2.选定IPO承销商及律师事务所、会计师事务所、公证机构等，准备各类文件资料；向印尼证券交易所（BEI）提交工商登记信息、财务报告、法律意见；向印尼证券中央托管部门（KSEI）提交托管申请。
- 3.证券交易所召集发行人、承销商、会计师事务所、律师事务所等汇总情况，实地考察发行人公司场所，若符合条件的，则10个工作日内颁发原则性同意书（*PersetujuanPrinsip*）。发行人将相关文件上报金融管理局（OJK）并提交招股说明书。
- 4.金融管理局预审，可要求发行人修改招股说明书或补充披露信息，若预审符合要求的，发行人获预审许可（*Pra-Efektif*）。
- 5.经金融管理局正式审核，符合条件的，发行人获得正式许可（*SuratEfektif*），在报纸等媒体发布招股说明书进行首次公开发行；发行人将正式许可及招股说明书提交至证券交易所，获得股票代码，正式挂牌上市。

◆ 印尼股市发展历程及特征要点

回看印尼股市的发展历程，其本世纪初以来的较快发展，与印尼实体经济发展相呼应，呈现出较佳的投资回报，主要有以下特征：

1.市值分布：印尼股市目前以银行为代表的金融和本国优势产业公司为主体，金融、日常消费、电信、材料产业的公司占比较高，互联网等“新经济”公司逐渐崭露头角。

整体来看，金融上市公司数量多、市值规模普遍较大，以银行股为主，目前占到整体市值的三分之一以上。相比之下，目前科技行业市值占比整体有限，不过近年来大型IPO中科技等“新经济”公司开始频现。此外，印尼股市头部集中度较高，前十大公司市值占比高达40%。

2.市场表现：印尼股市自本世纪初起，表现出较好的投资回报率。2000年至今，雅加达综合指数从677点上涨至6734点，以本币和美元计价累计回报率均远高于A股、港股和美股。

从驱动因素看，印尼股市受盈利和估值共同驱动，且具有较高独立性，与标普500、上证综指等相关性较弱。从资产配置角度看，对全球投资者具备较佳的风险分散效果。

3.估值水平：印尼股市估值处于全球中游偏上水平，但在新兴市场中排名较前，高于墨西哥、越南、A股、巴西、俄罗斯等市场。

雅加达综合指数12个月动态P/E自2005年以来的平均水平为14倍，略高于沪深300的13.7倍、大幅高于恒生国企的9.6倍。

分行业看，目前能源、房地产和可选消费处于2005年7月以来较低水平，具备一定修复空间；金融、基础材料、公用事业则相对偏高。横向对比看，印尼股市中医疗、日常消费长期估值水平较高，而能源的估值水平较低。

4.投资者结构：投资者国际化程度相对较高，国外投资者约占交易量的三分之一，机构、个人投资者则各占约一半。

（3）要素成本

◆ 用电

印尼商业用电价为：年用电量450kWh以内，每度420印尼盾；451kWh—900kWh，每度465印尼盾；901kWh—1300kWh，每度473印尼盾；1301kWh—2200kWh，每度518印尼盾；2201kWh以上，每度545印尼盾。

工业用电价为：年用电量450kWh以内，每度395印尼盾；451kWh—900kWh，每度405印尼盾；901kWh以上，每度460印尼盾。

印尼政府于2013年对年用电超过1300kWh的用户或企业增收15%的税收，旨在提高用电效率，不过对于大部分年均用电450kWh和900kWh的用户不会有太大的影响。

◆ 用水、用气

印尼——尤其是雅加达地区的自来水、气价格可以参照下表。

雅加达各类用户的用水价格

用户类别	0—10立方米	11—20立方米	> 20立方米
1类 宗教场所	1050	1050	1050
2类 政府、医院	1050	1050	1575
3A类 居民住宅	3550	4700	5500
3B类 小工业企业	4900	6000	7450
4A类 外交使团	6825	8150	9800
4B类 星级酒店	12550	12550	12550
5类/特殊用途	14650	14650	14650

数据来源：中国驻印度尼西亚大使馆经商处整理

晓报告

雅加达各类用户的用气价格

用户类别	价格（印尼盾/立方米）	用户类别	价格（印尼盾/立方米）
1类居民用气	1680	1类小型固定客户用气	1680
2类居民用气	2016	2类小型客户用气	1932

数据来源：中国驻印度尼西亚大使馆经商处整理

晓报告

◆ 用人

2024年印尼各主要地区最低工资标准(人民币)

	2024年最低薪资标准	2023年最低薪资标准	涨幅
北苏门答腊省	1296	1249	3.7%
西苏门答腊省	1296	1264	2.5%
南苏门答腊省	1594	1569	1.6%
雅加达	2336	2259	3.6%
西爪哇省	948	916	3.6%
中爪哇省	939	903	4.0%
东爪哇省	998	940	6.1%
日惹	980	913	7.3%
巴厘省	1297	1251	3.7%
万丹省	1257	1227	2.5%
中苏拉威西省	1261	1198	5.3%
东南苏拉威西省	1330	1272	4.6%
北苏拉威西省	1634	1607	1.7%
南苏拉威西省	1567	1560	1.5%
西苏拉威西省	1344	1324	1.5%
北加里曼丹省	1550	1499	3.4%
南加里曼丹省	1513	1452	4.2%
西加里曼丹省	1246	1202	3.7%
东加里曼丹省	1550	1476	5.0%

数据来源：公开资料整理

晓报告

◆ 土地价格

印尼政府法令规定，外国人对土地的所有权时限仅为30年，不能终身拥有，但可以申请延长。外商如欲购地或租地，可直接向印尼投资部（投资协调委员会，BKPM）申请批准即可。

印尼土地价格行情随着土地所在地区、基本设施完善与否、面积大小、完整性程度和治安条件好坏而有较大差异。大体来讲，工业区土地较一般工业用地价格高，私有土地较国有土地价格高，热门投资区比偏远地区的土地价格高。

根据印尼中央统计局数据，大雅加达地区（雅加达、唐格朗、勿加泗、卡拉旺、茂物等地）的工业土地价格为177美元/m²。

雅加达市工业用地平均价格为400美元/m²，唐格朗工业用地平均价格为181美元/m²，勿加西工业用地平均价格为173美元/m²，茂物工业用地平均价格为139美元/m²，加拉横及普瓦加达、西朗的工业用地平均价格为138美元/m²。另外，万隆与泗水价位相当，其他城市如棉兰、三宝壟、日惹则更低。

◆ 房屋价格

近年来，印尼房地产市场总体呈现上涨趋势。以雅加达市场为例，

公寓均价折合人民币从2019年的17247元/m²，增长到2021年约20888元/m²；有地住宅均价从2016年的6567元/m²，增长到2019年的7269元/m²。此外，2022年新写字楼的供应量预计将达到43.5万平方米，高于2020年和2021年。

(4) 工业带、经济特区

◆ 爪哇岛工业区

爪哇岛是印尼人口最稠密的岛屿，也是工业最发达的地区。其中，主要的工业城市有雅加达、泗水、万隆等，这些城市集中了印尼的大部分制造业、纺织业、食品加工业等领域的企业。

雅加达，作为印尼的首都，雅加达是全国的经济中心，拥有众多的工业企业。

泗水，印尼第二大城市，也是重要的工业城市，汽车制造、电子产品制造等产业发达。

万隆，以纺织工业和轻工业著称，素有“印尼的曼彻斯特”之称。

◆ 巴淡岛工业带

巴淡岛位于廖内群岛，是印尼重要的自由贸易区和工业园区，这里吸引了众多外国投资，电子产品组装、石油化工等产业发达。

◆ 勿加泗工业带

勿加泗位于西爪哇省，是雅加达的卫星城，工业基础良好，这里聚集了大量的制造业企业，包括汽车零部件、电子产品等。

◆ 卡拉旺工业带

卡拉旺是位于西爪哇省的一个重要工业区，以汽车工业和电子产业著称。

投资印尼的注意事项

(1) 合规，还是合规

◆ 如何正确进入市场

在印尼，投资设立企业的形式包括有限责任公司和代表处两种。而这两种均需得到印尼投资部（投资协调委员会，BKPM）批准。

申请获批的外国投资可以直接在印尼雅加达申请，也可以向其印尼各地和驻国外的代表机构申请。

但是，如果外资想在保税区内投资项目，必须经过各保税区管理机构向投资协调委员会递交投资申请，进而获得投资协调委员会的批准。

在企业注册的过程中，有以下环节值得注意：

1. 查阅投资目录

投资者在印尼投资前，首先应查阅《非鼓励投资目录》（DNI），该目录包含了对外国投资者禁止和限制经营的业务范围。

2. 资金投资规程

如在印尼进行资金投资，投资者必须专门查阅《资金投资技术指南》（PTPPM），该《指南》中的一些章节列明了允许投资的具体经营范围，资金投资的申请和运作行为，必须按有关规定操作。

3. 批准机构和证书

若投资申请得到批准，将由投资协调委员会主席、印尼政府海外代表机构首席代表或地区投资协调委员会主席，颁布投资批准证书。

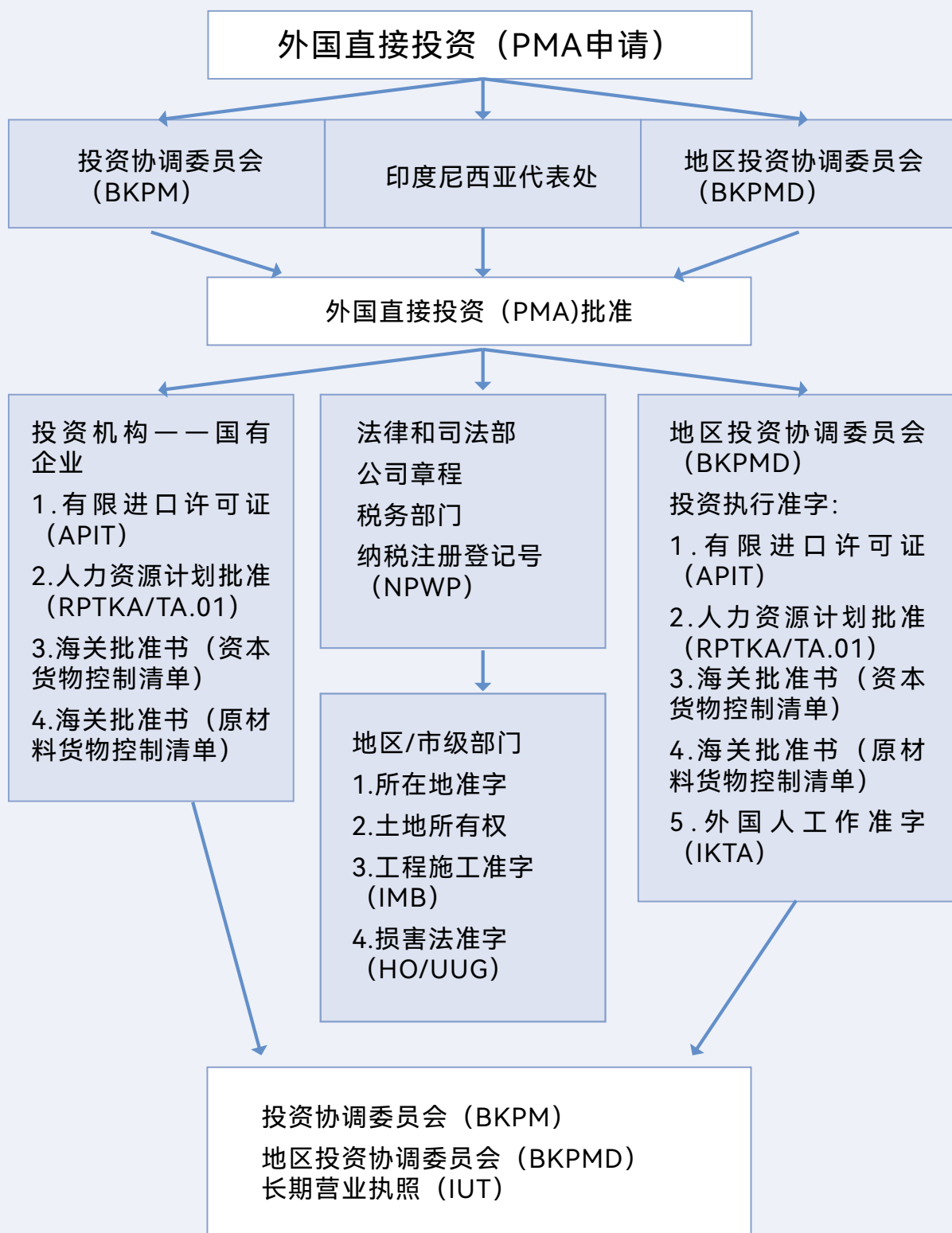
4. 批准时间

从收到申请到颁布投资批准证书全过程，最多只需10个工作日。

5. 登记注册

在颁布投资批准证书后，外国投资公司即可按照有限责任公司的有关条款，以章程公证的形式，到税务等政府部门依法登记注册成立。

外国直接投资（PMA）申请程序及其执行准字



数据来源：商务部

晓报告

◆ 具体的合规细节

部分具体的合规问题

问题领域	相关法规	主要要求	建议
数据隐私保护	个人数据保护法 (PDP)	*获取数据主体明确同意收集个人数据*数据用于指定目的并安全存储*允许数据主体访问、更正或删除个人数据*在传输前采取必要措施保护数据	*寻求法律咨询确保合规*制定数据隐私政策*实施数据保护措施*培训员工
外资准入限制	投资法、相关行业法规	特定行业外资持股比例限制	*了解相关限制并获得必要许可证*考虑设立合资企业或收购当地公司
产品认证	技术法规、强制性标准	特定产品强制性认证要求	*了解相关要求并申请认证*确保产品符合印尼标准
知识产权保护	著作权法、商标法、专利法等	保护商标、专利等知识产权	*注册商标和专利*采取维权措施
合同法	民法典	合同符合印尼法律	*寻求法律咨询确保合同合法*明确合同条款和责任

数据来源：公开资料整理、晓报告

晓报告

(2) 文化和宗教

◆ 宗教

印尼约87%的人信奉伊斯兰教，是世界上穆斯林人口最多的国家，其中大多数是逊尼派。6.1%的人信奉基督教新教，3.6%的人信奉天主教，其余的人信奉印度教、佛教和原始拜物教等。

◆ 服饰礼仪

印尼民族服装“巴迪”（Batik）衫是由传统的蜡染布制成，被称为“国服”。正式场合中男士可上身着长袖巴迪衬衫，下着深色裤子；女士一般穿巴迪或其他布料的套装。

◆ 主要禁忌

禁食猪肉、禁酒；男士遇到女士一般不主动握手，若对方伸出手，可以轻握；认为左手不洁，不用左手接受礼物或递交物品；印尼人视陌生人触摸自己的头部为粗鲁无礼的行为。

◆ 语言障碍

印尼有200多种民族语言，官方语言为印尼语（Bahasa Indonesia）。

（3）基础设施和物流

印尼基础设施建设发展相对滞后，是制约其经济增长和投资环境改善的主要瓶颈之一。与此同时，加强基础设施建设也是保证印尼经济实现年均增长6%的重要因素。

整体来看，印尼是群岛国家，与邻国直接接壤较少，外界互联互通主要通过海路、航空等方式。

◆ 公路

印尼公路全长548366公里，其中国道47024公里，省道54845公里。陆路运输比较发达的地区是爪哇、苏门答腊、苏拉威西、巴厘岛等。2021年，印尼在运行的高速公路总里程2489.2公里，政府计划到2024年将其扩展至4761公里。

◆ 铁路

印尼全国铁路总长6600公里。爪哇岛和苏门答腊岛的铁路运输比较发达，其中爪哇岛铁路长4684公里，占全国铁路总长的72.53%。

根据规划，印尼政府将新建3258公里的铁路网，其中将在爪哇地区发展南部铁路以及贯通南北的铁路线，并逐渐建设双向铁轨；在加里曼丹和苏拉威西地区，进行铁路运输的调研及准备工作；在雅加达、泗水、锡江和万鸦佬地区，考虑建设城市轨道交通。

交通部铁路总局于2022年7月表示，到2030年印尼国家铁路网络目标扩展到10524公里。雅加达—万隆高速铁路于2023年10月正式商业化运营，连接印尼首都雅加达和第四大城市万隆，全长142公里，设计时速350公里/小时。

◆ 空运

印尼各省、市及偏远的地区均通航，全国有264个航空港，其中有27个达到国际标准，开通了国际航班、国内航班、朝觐航班、先锋航班等。

政府的空运业发展方案包括当前主要机场的维护、改进和扩建，以及新机场的建设和旧机场的替代。目前，为满足日益增长的航空运输需求，印尼交通运输部计划新建15个机场，在6个地点建设物流运输机场。

◆ 水运

印尼有各类港口1241个，其中主要港口33个。雅加达丹绒不碌港是全国最大的国际港，年吞吐量约420万个标准箱；泗水的丹戎佩拉港为第二大港，年吞吐量为140万个标准箱。

为解决港口建设资金短缺问题，印尼政府正在逐步放宽对港口的控制，并计划允许私人机构通过BOT等方式建设和管理港口。

◆ 通信

印尼大部分地区都通互联网，但印尼的带宽较窄，网速较慢。2022年，印尼互联网用户达2.15亿人，占总人口的78.19%。

Telkomsel为印尼国内最大的电信公司，Indosat则为最大的外资电信公司。目前，4G尚未完全覆盖印尼农村，印尼政府仍专注于扩大4G覆盖面。

结语

印尼作为东南亚最大的经济体，拥有丰富的自然资源、庞大的人口市场和巨大的发展潜力。近年来，印尼政府积极推行各项改革措施，改善营商环境，吸引外资。随着基础设施建设的不断完善和中产阶级的崛起，印尼的消费市场也日益扩大。

然而，印尼的投资环境也存在一些挑战，如基础设施相对落后、政治经济形势不稳定、劳动力素质有待提高等。因此，投资者在进入印尼市场时，需要谨慎评估风险，选择合适的投资项目。

综上所述，印尼是一个充满机遇与挑战的市场。对于长期投资者而言，印尼仍是一个具有吸引力的投资目的地，投资者可以重点关注以下领域：

- 1.基础设施建设：**随着“一带一路”倡议的推进，印尼的基础设施建设将迎来新的发展机遇。
- 2.消费品行业：**随着中产阶级的崛起，印尼的消费品市场潜力巨大。
- 3.数字经济：**印尼的互联网普及率不断提高，数字经济发展迅速。

最后，建议投资者在投资印尼时，应密切关注政府政策的变化、经济形势的发展以及行业动态，并选择具有良好声誉的合作伙伴，以降低投资风险。