

为什么投资迪拜

位置

经济

政策

迪拜概况



国家

阿联酋

面积

4114平方公里

时区

东四区 (晚中国4H)

建国

1971年

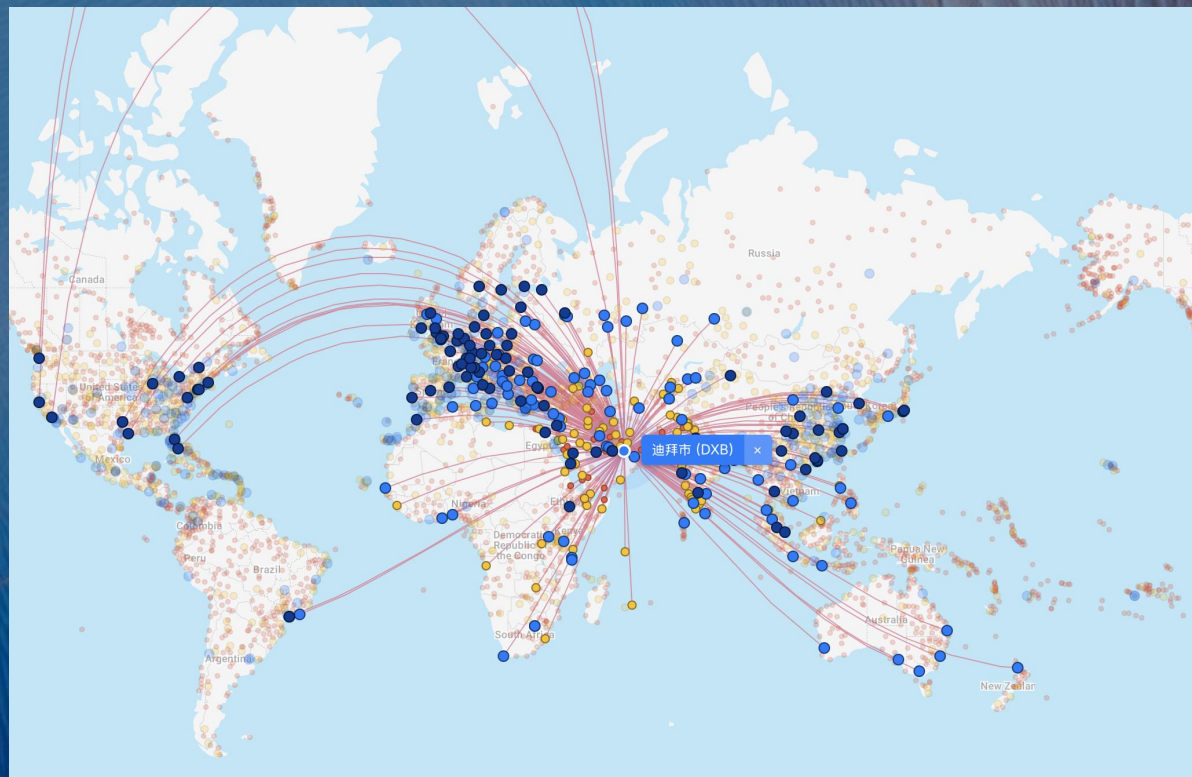
GDP

1472亿美元 (2024)

- 迪拜是阿联酋七个酋长国之一，定位为国际金融、旅游、贸易与物流枢纽；以“多元化、吸引外资”为长期发展战略。

位置优势

位于欧亚非交界，时区便利；拥有全球客流量最大的国际机场、全球第九大港口，物流体系完善



- 地处欧亚非之间，8小时飞行覆盖全球2/3的地区

政治稳定



- 阿联酋（包括迪拜）在政权连续性、外交独立稳定、制度信任度方面均表现优异，构成其政治高度稳定的核心基础。

政权稳定性

- 迪拜由阿勒马克图姆家族统治至今逾 180 年，无重大政权更替或危机。
- 政权变动风险极低，统治持续性强。

外交稳定性

- 与中、美、欧等大国均维持良好关系，是多个国际组织成员。
- 在中东局势中保持相对中立立场，常作为调停方。
- 无重大外交冲突，阿联酋全球和平指数（GPI）2024 年排名上升 31 位。

制度合法性

- 政府效率与法治指数 长期为正值（世界银行数据）。
- 公众信任度高，IMD 政府支持指数全球排名第 16 位。
- 迪拜法治体系健全，法律明确、可预期，涵盖民事、刑事、商业等各领域。

全球最繁忙国际旅客机场



- 迪拜国际机场连续10年（2014-2024）蝉联全球最繁忙国际机场
- 连接 107 个国家的 272 个目的地，由 106 家国际航空公司运营
- 2024全年旅客总数高达92.3 百万人次，创历史新高



世界第九大港口

连接 150+
航线

连接 80+
国家和地区

覆盖中东/非
洲/亚洲/欧洲

连续24年
中东最佳海港

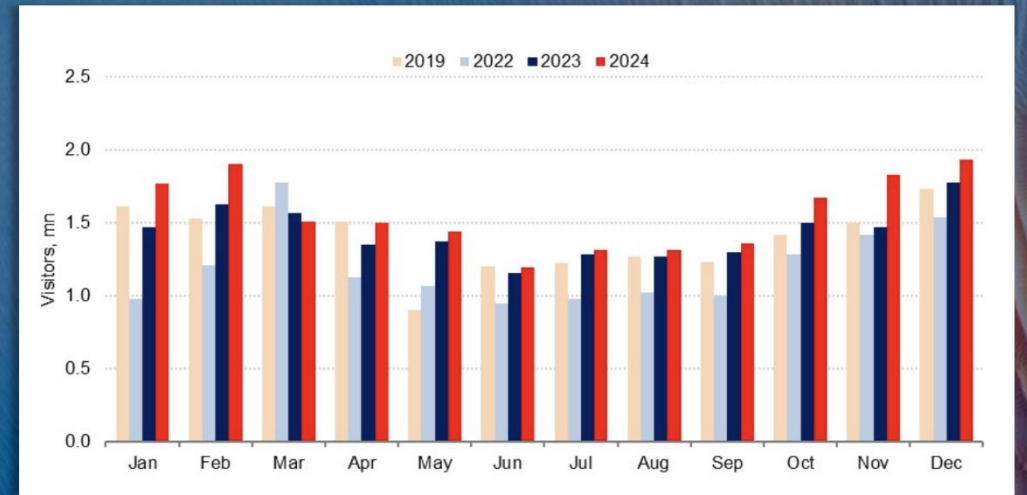
全球最大集装
箱港口之一



- 杰贝阿里港拥有世界上最大的人造港口
- 2024年集装箱吞吐量达 15.5 百万 TEUs，创下 2015 年以来最高纪录
- 港口拥有 100+ 泊位，码头长度超过 25 公里
- 杰贝阿里港+JAFZA 是唯一一个港区一体运营的超级物流平台

世界第三旅游城市

- 迪拜在Tripadvisor “最佳旅游城市” 排行中，2025年排名 **第3**
- 2024年全年游客总数为 **1872万**，比23年的1715万增长了9.2%



迪拜2019-2024游客数据



棕榈岛



帆船酒店



亚特兰蒂斯



哈利法塔

投资环境

迪拜提供了中东地区最可预期、最开放、税负最低且资本流动性最强的投资环境。

对投资者而言，它是一个兼具政策确定性与市场成长潜力的‘全球离岸+在岸’混合市场。

中东经济

最经济稳定的国家

阿联酋

1



瑞士

2



德国

3



加拿大

4



日本

5



澳大利亚

6



瑞典

7



丹麦

8



荷兰

9



沙特阿拉伯

10



税收优势

企业所得税低

- 2023年起 UAE 实施年度应税利润不超AED375,000免税，超过则收9%企业税（全球最低之一）。

无资本利得税 / 无个人所得税

- 对投资型资产与高净值个人极具吸引力，尤其房产、基金架构和家族办公室设立上。

增值税

- 标准5%，适用于大多数商品与服务。

地产相关税

- 迪拜购房登记税或转售税为4%（无其他额外税收）。

全球十大税收友好城市

1 Abu Dhabi 

6 Zurich 

2 Dubai 

7 Hong Kong 

3 Singapore 

8 Kuwait City 

4 Manama 

9 George Town 

5 Doha 

10 Hamilton, Bermuda 

金融优势

无外汇管制

资金可自由汇出入，银行体系稳健（受阿联酋中央银行监管），多币种账户操作灵活。

金融基础设施国际化

DIFC 与 ADGM（阿布扎比）共同构成中东最成熟的国际金融生态，吸引 500+ 全球金融机构入驻。

创新金融生态

迪拜政府推动数字银行、FinTech、虚拟资产监管框架（VARA）建设，为投资者提供多元资金配置工具。



- 自由资金进出 + 健全银行体系 = 高流动性保障。

全球企业布局迪拜

- 近年来，诸多国际巨头企业均在迪拜设立办公室，不少中国企业也已经落地迪拜
- 包括美团外卖、阿里云、华为、比亚迪等



 金融科技, 美国 2025年, 宣布总部迁址迪拜	 电信服务, 荷兰 2025年, 宣布总部迁址迪拜	 银行服务, 印度 2025年, 宣布在迪拜扩张	 财富金融服务, 英国 2025年第一季度, 在迪拜国际金融中心设立中东办事处
 私人财富管理 金融服务, 印度 2025年第二季度, 宣布迪拜国际金融中心扩展计划	 法国金融服务 2024年第四季度, 设立中东办事处总部于DIFC	 加速数字化转型 金融服务, 印度 2024年第四季度, 宣布迪拜国际金融中心扩展计划	

多家国际大型企业在迪拜设立办事处

 吉利汽车 GEELY AUTO	
	 蔚来

 大疆	 中国建筑
 中國銀行 BANK OF CHINA	

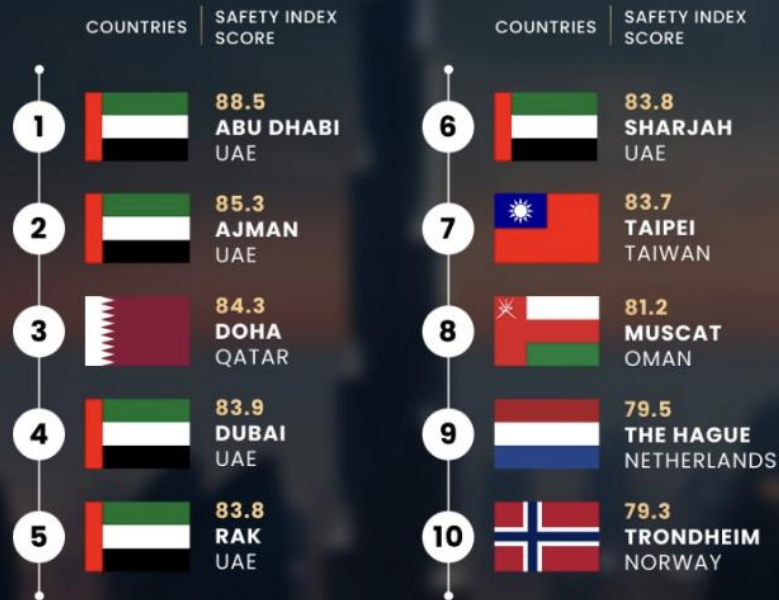
 顺丰快运	 菜鸟
 极兔速递	

部分已落地迪拜的中国企业

公共安全

WORLD'S SAFEST CITIES IN 2025

SOURCE: NUMBEO



- 2025最新全球安全城市排行中迪拜位列第四，整个阿联酋占据榜单一半，阿联酋首都阿布扎比位列第一。
- 暴力犯罪、重大财产犯罪都处于国际低位。
- 犯罪率低的社会环境是稳定资产价值、吸引高净值人群、提高租赁市场吸引力的基础保障

2025年全球十大最安全城市

为什么投资迪拜房产？



人口



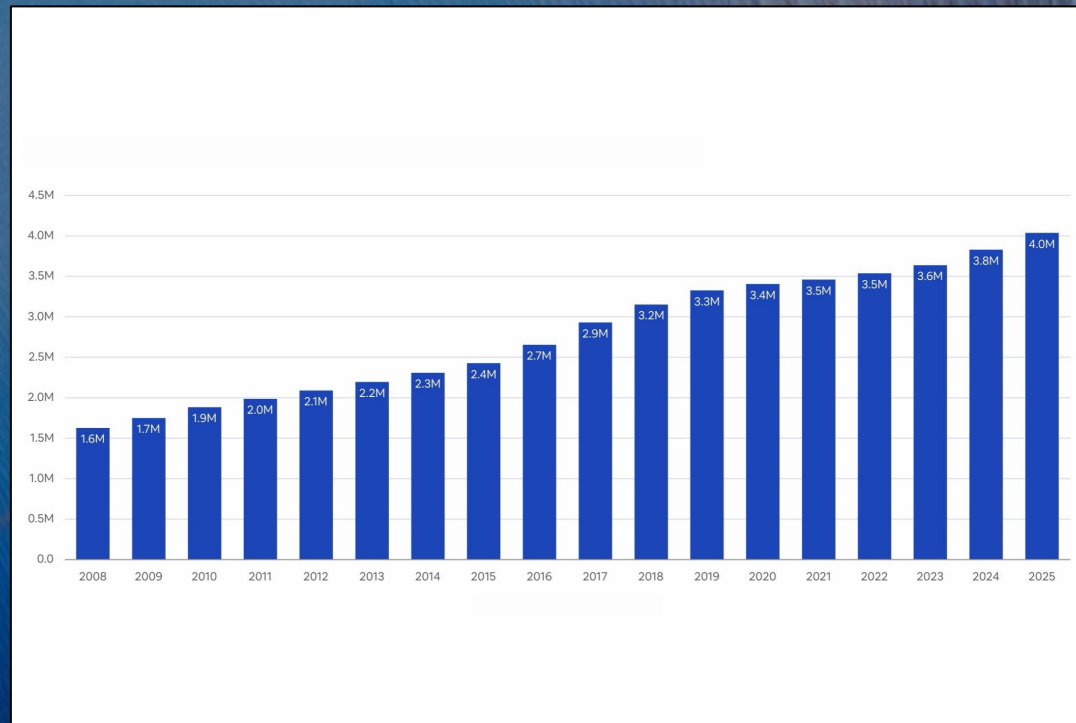
经济



政策

迪拜人口

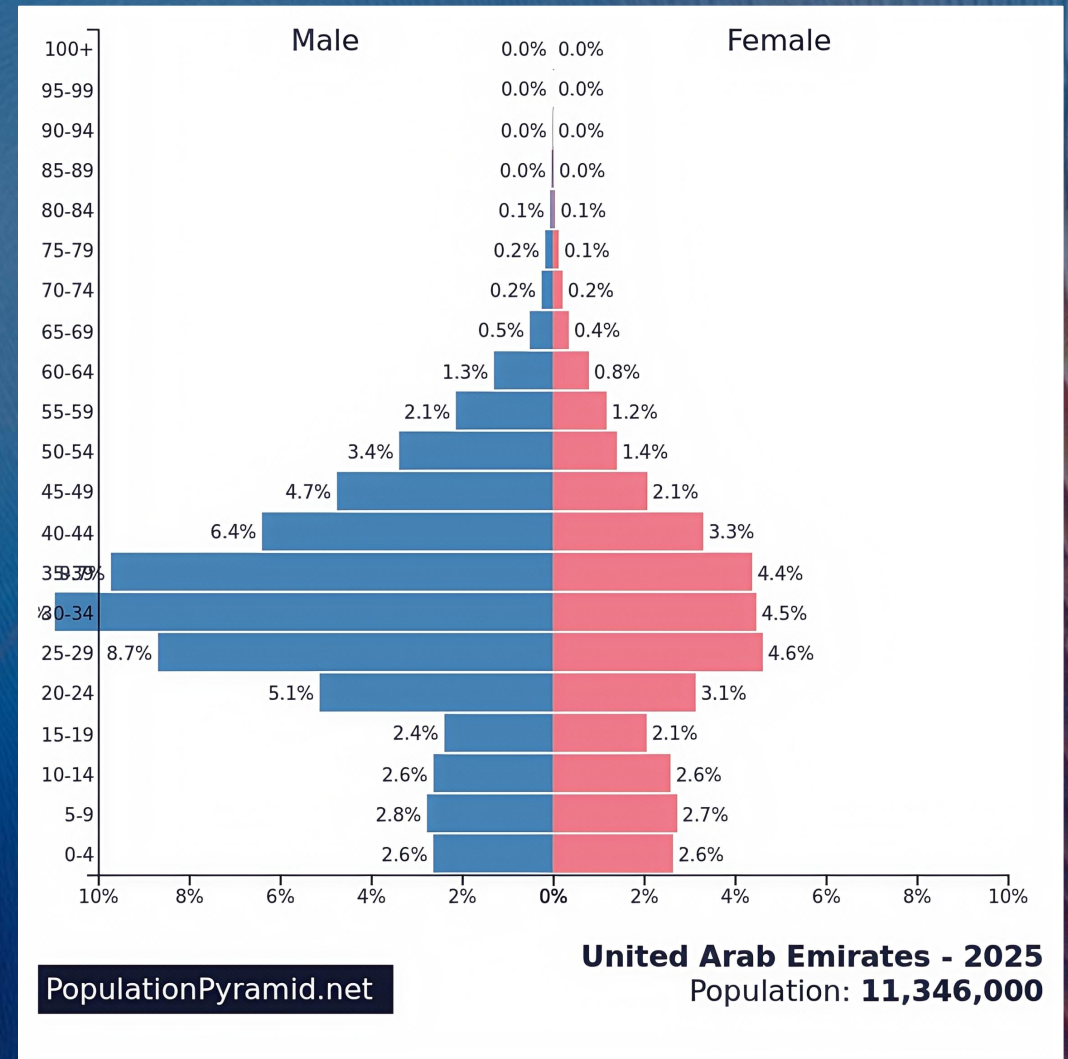
- 2025年8月迪拜人口正式突破400万，每年新增常住人口约 7-10 万人。
- 外籍居民约占迪拜总人口的 85-90%。主要来源国包括印度、巴基斯坦、菲律宾、孟加拉、英国、中国、埃及等。
- 人口持续增长也意味着长期的住房、零售、教育、医疗与基础设施需求。



迪拜2008-2025年人口变化（截止到10月）

迪拜政府规划到 2040 年，人口规模要达到 550-600 万人










- 2025年最新人口年龄平均约为 32 岁，其中 20–44 岁年龄段占比约 70%。
- 青壮年劳动力为经济增长与消费的主要引擎。
- 年轻化的人口结构为迪拜带来了更多的活力与向上发展的持续动力。



迪拜最新人口年龄结构

迪拜经济

迪拜2025第一季度
经济同比增长**4%**
达到了**1197亿迪拉姆**

 HEALTH 26.2% ↑ AED 1.9B	 REAL ESTATE 7.8% ↑ AED 9B	 FINANCIAL & INSURANCE ACTIVITIES 5.9% ↑ AED 16B
 WHOLESALE & RETAIL TRADE 4.5% ↑ AED 27.5B	 ACCOMMODATION & FOOD SERVICES 3.4% ↑ AED 4.9B	 MANUFACTURING 3.3% ↑ AED 8.7B
 INFORMATION & COMMUNICATION 3.2% ↑ AED 5.3B	 TRANSPORTATION & STORAGE 2.0% ↑ AED 15.7B	 OTHER ACTIVITIES 1.9% ↑ AED 30.7B

● GROWTH % ● VALUE IN BILLION AED

- 2025年第一季度，迪拜GDP同比增长4%，达到了1197亿迪拉姆
- 2025年上半年，迪拜GDP同比增长4.4%，达到了2410亿迪拉姆。
- 贸易、旅游、房地产和金融等核心行业增长稳定。
- 迪拜D33议程计划在2033年将经济规模翻一番，并将酋长国列为世界三大城市经济体之一

购房优势

01 不限购

02 无额外购房税收 (仅4%注册费)

03 无公摊

04 永久产权

05 精装修

06 黄金签证

07 外汇自由

08 高回报率

09 送车位

10 手续简单 (护照即可)



迪拜房价走势（每平方英尺）

City	Average Rental Yield
Dubai	5% - 8%
London	3% - 4%
New York (Manhattan)	3% - 5%
Singapore	2.5% - 4%
Tokyo	4% - 6%
Hong Kong	< 3%
Berlin / Amsterdam	3% - 5%
Sydney / Melbourne	3% - 4%

- 迪拜租金回报表现良好平均为5%-8%，个别区域甚至高达10%的回报率
- 对比东京、新加坡、香港、纽约、伦敦等城市，优势明显

全球主要城市租金回报

迪拜平均房价VS全球主要城市 2025Q1



- 2025年第一季度迪拜的平均房价仅458美元/平房英尺
- 对比世界一线城市伦敦、纽约、香港等依旧有非常大的潜力

迪拜2025房产投资国籍榜

中国投资者跻身前三

迪拜房地产市场继续蓬勃发展,吸引了各种国际投资者

2025年迪拜房地产市场投资前十大国籍

Rank	Nationality	Projected Returns
1	Indian 印度	22%
2	British 英国	17%
3	Chinese 中国	14%
4	Saudi Arabian 沙特	11%
5	Russian 俄罗斯	9%
6	Pakistani 巴基斯坦	6%
7	French 法国	6%
8	Canadian 加拿大	5%
9	Italian 意大利	4%
10	Iranian 伊朗	3%

- 迪拜房产投资者国籍多元化, 市场不会因为单一国籍变化而受重大影响
- 中国投资者日渐在迪拜市场占据重要位置



- 从2021年开始各国高净值人群陆续选择在迪拜定居，包括俄罗斯、印度、英国、伊朗等，迪拜已成为高净值人群流入最多的城市

高净值人群流出预测



投资保障



在迪拜，所有的期房项目开售前必须在房管局RERA注册信用账户
由政府监管，迪拜政府和法律对开发商的监管会最大限度的保障每位业主的权益



THANKS