



RUSAI 沙特房产

中文译本 · 非官方

非沙特人房地产所有权与投资指南

沙特阿拉伯王国最新监管框架 · 中文译本

原文：沙特房地产总局（REGA）《Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis》2026 年 6 月 23 日更新版

rega.gov.sa · saudiproperties.rega.gov.sa

本册为 RUSAI 编辑翻译的非官方中文译本，仅供理解参考。非官方译文（以阿拉伯文原文为准）。如有差异，一律以沙特房地产总局发布的阿拉伯文原文及官方门户信息为准。

译本发布日期：2026 年 9 月 22 日 · RUSAI 沙特房产 · rusai

本册内容

- 01 前言：新法的由来与 2030 愿景
- 02 稳健成长的房地产生态：正确购房的三个步骤
- 03 六类受益人及其所有权路径
- 04 地理范围：支持均衡与可持续增长
- 05 圣城与主要城市：麦加、麦地那、利雅得、吉达
- 06 购房流程：从机会到产权
- 07 “沙特房产”官方门户、官方渠道与联系方式
- 附录 A 新法常见问答：定义、目标与适用类别
- 附录 B 新法常见问答：要求、登记与地理范围
- 附录 C 新法常见问答：费用、处罚与生效时间

翻译说明

本册为 RUSAI 编辑翻译的非官方中文译本，仅供理解参考。非官方译文（以阿拉伯文原文为准）。如有差异，一律以沙特房地产总局发布的阿拉伯文原文及官方门户信息为准。

前言：新法的由来与 2030 愿景

房地产是沙特国民经济的支柱产业。它直接和间接影响 120 多个经济活动领域，在帮助家庭获得合适住房、创造就业机会方面发挥着关键作用。在城市扩张、人口增长以及沙特宏大发展目标的背景下，这一行业的战略重要性日益凸显。

在“沙特 2030 愿景”框架下，沙特优先推动各经济领域、特别是房地产领域投资法规的完善。随着沙特在区域和国际上作为投资与房地产开发枢纽的吸引力不断提升——无论是在主要城市中心，还是在 2030 愿景及其他国家计划下启动的变革性项目中——这一工作尤为重要。凭借真主的恩典和贤明领导层的指引，沙特在经济、社会与监管层面保持着卓越的稳定性。

过去五年间，沙特出台了 20 多项房地产法律法规，旨在加强行业治理、保护各方权益、促进本国与国际投资。如今，更新后的《非沙特人房地产所有权与投资法》是一项经过审慎设计的监管举措：它通过既定的所有权要求与地理范围，在实现监管与投资目标的同时保护各方利益。

120+

经济活动领域

受房地产业直接与间接影响

20+

项已出台法规

过去五年颁布的房地产法律法规

2030

愿景目标

支撑沙特房地产改革议程

稳健成长的房地产生态

沙特通过一体化的监管框架持续完善房地产生态：提升市场可靠性、提高交易效率，并使房地产权利更加透明、稳定。在这一背景下，外国人房地产所有权被纳入一个更广的框架，该框架依托官方渠道、已批准的地理范围、可靠数据，以及记录产权、提升交易透明度的房地产登记簿。

这一发展增强了房地产市场同时满足居民、投资者与城市社区需求的能力。在现代房地产市场中，房产所有权天然与生活品质、服务配套、权利清晰度和增长可持续性相关联。因此，正确的购房流程包含三个关键步骤：了解框架、核实适用的地理范围，并通过官方渠道完成各项要求。

1

了解框架

查阅规范非沙特人所有权利与要求的监管环境。

2

核实所属区域

确认适用的地理范围以及该地点可获得的房地产权利。

3

完成各项要求

通过官方渠道与房地产登记簿办结全部手续。

六类受益人及其所有权路径

外国人购房流程建立在清晰的受益人分类之上，确保每一类受益人都从为其指定的程序路径开始，从而增进信任、保障合规。

01

境内居民个人

持有效居留身份在沙特居住的非沙特个人，可通过既定路径启动购房程序。

02

优质居留持有人

持有沙特优质居留（Premium Residency）身份者，依据专门监管规定享有特定所有权权利。

03

境外个人

身在沙特境外、希望通过既定远程购房渠道取得房地产权利的非沙特国民。

04

海合会国家公民

海湾合作委员会成员国公民，适用与海合会双边框架相衔接的特定所有权条件。

05

非沙特公司

依法注册的非沙特法人实体，为投资或经营目的取得房地产权利。

06

非营利实体与法人

适用法律所规定的非沙特非营利组织及其他法人，各自遵循为其指定的所有权程序。

地理范围：支持均衡与可持续增长

地理范围是外国人购房流程的关键组成部分。它明确了购房机会、所有权路径、可获得的房地产权利以及适用的所有权要求，并说明各区域内可取得权利的性质与相应要求，使受益人能够在选定房产或提交申请之前作出知情决策。

已批准的地理范围体现了房地产行业对增长的调控思路，确保其与城市需求相适应。划定区域并非单纯的程序细节，而是房地产决策是否稳健、市场能否持续的基础性要素。清晰的地理范围使购房过程对受益人更加明确，与城市发展路径更为贴合，也更契合房地产均衡框架。

如需查询地理范围与已批准的房地产机会，请访问沙特房产官方门户：
saudiproperties.rega.gov.sa

官方门户为每个区域公布的规则字段

允许持有比例	该区域内非沙特人可持有的最高比例，例如 100% 或 25%。
--------	---------------------------------

用益权最长期限	在该区域取得用益权的最长年限，通常以年计。
---------	-----------------------

允许的用途	住宅、商业、住宅/商业、工业、农业、原始或已开发土地。
-------	-----------------------------

可获得的物权	所有权、用益权、使用权、居住权、抵押、租赁、地役权、瓦克夫、优先购买权、遗嘱等。
--------	--

附加规定	例如麦加与麦地那区域标注的“仅限穆斯林自然人持有”。
------	----------------------------

RUSAI 地图按区域展示上述字段，数据取自沙特房产官方门户 2026 年 9 月 22 日的快照，共 938 条区域记录，其中 917 个在地图上展示。最终以官方门户为准。

麦加与麦地那：特殊地位与专门规定

麦加与麦地那两座圣城具有深厚的宗教、历史与精神意义。因此，适用于两地的所有权规定被置于专门框架之下，以尊重其地位、维护其独特品格。两座圣城的购房流程建立在明确的监管要求、对宗教地位的尊重以及对既定所有权路径的遵守之上。

在麦加与麦地那，房产所有权仅限于住宅类房产，并且仅限境内外的穆斯林个人以及沙特公司，依照适用法规执行。

利雅得与吉达：成长中的巨型项目

利雅得与吉达是沙特领先的城市与经济中心，与商业增长、项目开发、生活品质以及沙特城市吸引力的提升密切相关。

外国人在两地的房地产所有权框架，通过已批准的所有权类别与地理位置实施，旨在适应城市增长需求，并以更清晰的监管流程支持房地产市场发展。在已批准的地理位置内，外国人可持有各类房产，包括住宅、商业、农业与工业用途，依照适用法规执行。

四大城市在官方地图上的区域数量

9

利雅得市

57

吉达省

12

麦加市

10

麦地那

数据取自沙特房产官方门户 2026 年 9 月 22 日的快照；每个区域各自公布持有比例、用益权期限、允许用途与附加规定，需逐一核实。

购房流程：从机会到产权

非沙特人房地产所有权申请流程，从确定受益人类别开始，随后准备所需文件、核实适用的地理范围、选定合适的房产、通过“沙特房产”门户提交申请，最终办结房地产登记簿的登记手续。

根据受益人类别，流程还包括身份验证或完成法定注册，提供银行账户信息与联系电话，提交所需数据与披露事项，并通过官方渠道跟踪申请进度。手续办结后，房地产权利将正式记入房地产登记簿，保存该房产的记录、权利与义务，使购房流程从第一步到最终完成都清晰透明。



提交申请前需要准备什么

身份与居留

境内居民需持有效居留或优质居留；境外申请人需取得数字身份。

沙特境内银行账户

以申请人本人或实体名义在沙特境内开立账户，用于电子支付。

联系电话

用于接收申请状态通知与官方短信。

房产位于已批准区域

在官方门户或地图上核实房产落在既定地理范围之内。

数据与披露

按法律要求完整披露与购房有关的全部数据与信息。

房产已完成实物登记

拟购房产必须已在房地产登记簿完成实物登记。

这一端到端流程确保每一笔非沙特人产权交易都被正式记录、权利得到保全、义务透明留痕，从第一步起即提供信心与法律确定性。

“沙特房产”官方门户

非沙特人房地产所有权构成了规范外国国民在沙特取得房产的最新监管框架，依照既定的所有权要求与地理范围执行。该立法旨在增强投资吸引力、提升房地产市场效率，并推进“沙特 2030 愿景”的战略目标。

沙特房地产总局设立了“沙特房产”门户，作为这一流程的官方平台，为潜在购房人提供顺畅、一体化的程序体验。门户展示已批准的所有权路径与房地产机会，提供可信、流畅的数字体验。

提交申请

房地产所有权申请以及其他物权的取得申请，均可通过“沙特房产”门户提交
(saudiproperties.rega.gov.sa)。

电子资金往来

与房产所有权、其他物权取得，以及此类权利转让或处分有关的全部资金往来，必须依照《支付与支付服务法》以及沙特中央银行（SAMA）的指示，通过电子支付方式完成。

房地产登记办结

房地产所有权手续、其他物权的取得以及权属证书的签发，须依照适用法规在房地产登记簿办结。

值得信赖的购房路径

“沙特房产”门户及其配套支持渠道，旨在为每一位潜在的外国购房人在购房流程的各个阶段提供清晰、可靠且官方的指引。无论您是境内居民个人、优质居留持有人、海合会国家公民、法人实体，还是国际投资者，官方批准的渠道都能确保您的申请得到高效处理、权利得到保护，并在房地产登记簿中留下透明记录。

所有沟通、申请与资金往来都必须完全通过官方批准渠道进行，以确保充分合规并保全全部相关权利与义务。使用官方渠道，是可信数字购房流程的第一步。

客服中心

沙特境内：920017183
境外致电：00966920017183

电子邮箱

saudiproperties@rega.gov.sa

官方门户

saudiproperties.rega.gov.sa

附录 A · 新法常见问答：定义、目标与适用类别

什么是更新后的《非沙特人房地产所有权法》？

该法是规范外国个人、公司与实体在沙特取得房产的监管框架。它设定明确的管控措施，确保此类所有权符合国家利益、与沙特的经济与监管目标一致，并尊重其独特的宗教、文化与社会特性。

这是沙特首部非沙特人房地产所有权法吗？

不是。此前的《非沙特人房地产所有权与投资法》颁布于伊历 1421 年（公元 2000 年 4 月）。更新后的法律由伊历 1447 年 1 月 19 日（公元 2025 年 7 月 14 日）第 M/14 号王室法令批准，共 15 条，精确规范非沙特人取得房产的各种情形，并配有实施条例，对各条款作出解释，同时划定依法允许购房的地理区域。

新法的目标是什么？

吸引外国直接投资进入沙特房地产市场；提升房地产业对国内生产总值的贡献；通过便利全球人才在沙特安居来吸引并留住国际人才；提高非石油部门对经济增长的贡献；促进可持续经济增长与收入多元化；改善城市生活品质。

依据新法，哪些类别可以持有房产？

1) 非沙特自然人，无论是否在沙特居住；2) 非沙特公司，无论是否在沙特境内经营；3) 非沙特非营利实体；4) 国际使团与国际组织，基于对等原则并经外交部批准；5) 拥有非沙特股东的沙特公司；6) 拥有非沙特权益持有人的特殊目的实体、基金或机构。

哪些公司属于受该法约束的非沙特公司？

并非依据沙特《公司法》设立、且总部位于沙特境外的任何公司。这既包括在沙特境外设立且在沙特没有分支机构的公司，也包括在沙特设有分公司或代表处的公司。

附录 B · 新法常见问答：要求、登记与地理范围

非沙特人可以取得哪些类型的房产与权利？

可取得地理范围文件所规定的全部可持有类型。权利形式包括：所有权，即对房产的完全所有权；以及其他物权，例如用益权、地役权等。

非沙特人购房的基本要求是什么？

拟购房产必须已在房地产登记簿完成实物登记；全面披露法律要求的全部数据与信息；遵守实施条例的规定。

地理范围文件规定哪些内容？

由部长会议颁布的实施条例规定非沙特人所有权的全部条款与细节。地理范围文件说明非沙特人可在何处持有房产或取得其他物权，规定所取得权利的类型、该范围内的最高持有比例，以及取得用益权的最长期限，同时兼顾安全、经济与社会因素。

什么是房地产实物登记？什么是房地产登记簿？

实物登记是一套以房地产单元为基础，登记所有权、由此产生的权利及后续处分的程序制度，需为指定区域内的每一项所有权签发权属登记证书与登记页，载明房产编号、所有人姓名，以及类型、位置、面积、四至、尺寸、权利、限制、义务与各项变更。房地产登记簿则是依据法律认可的文件，记载房产描述、位置、物理与法律状态、相关权利义务及其变更的文件集合。

利雅得与吉达可以购房吗？麦加与麦地那有何规定？

在利雅得与吉达，特定区域内可以购房，这些区域依据经过研究的方法划定，以维持房地产市场平衡。在麦加与麦地那，所有权仅限穆斯林个人，以及拥有非沙特股东的沙特公司，并限于法律规定的特定地理区域。

新法与其他法律是否冲突？是否废止旧法？

新法与《优质居留法》《海合会成员国公民在成员国境内持有房地产条例》以及其他相关法律保持一致。依据第 14 条，新法生效后取代伊历 1421 年 4 月 17 日第 M/15 号王室法令颁布的旧法，并废止与之抵触的任何规定。

附录 C · 新法常见问答：费用、处罚与生效时间

非沙特人房地产处分需要缴纳多少费用？

该法对非沙特人持有房产征收合计 10% 的房地产费用，其中包括 5% 的房地产处分税，以及针对非沙特人房地产处分、不超过 5% 的附加费用。

法律对违规者规定了哪些处罚？

新法规定了各类违规行为及相应处罚，在沙特房地产总局内设立专门委员会审查违规行为，并规范司法异议程序。一般违规行为的处罚从警告开始，最高可处以不超过违规所涉物权价值 5% 的罚款，上限为 1000 万沙特里亚尔；就房产所有权提供误导性信息的违规行为，最高可处 1000 万沙特里亚尔罚款，并将该房产公开拍卖。

市场监管机制如何运作？

实施条例将在法律生效之日起 180 天内颁布，规定费率、违规情形、处罚以及监管机制，以确保市场秩序并保障对法律及其条例所定程序的遵守。处罚决定须载明整改期限，不少于十天且不超过一百八十天。

法律何时开始实施？

依据法律规定，其自在《官方公报》公布之日起 180 天后开始实施。根据在《乌姆古拉》公报上的公布日期，该法于 2026 年 1 月生效——自公布日起算即 2026 年 1 月 22 日。实施条例在同一期限内颁布，用以说明相关机制与程序。

如何获取关于该法及其实施条例的可靠信息？

请访问沙特房地产总局网站的法律页面 <https://s.rega.gov.sa/QUS>，或关注官方账号 @REGA_KSA。

关于本译本

本册由 RUSAI 依据沙特房地产总局公开发布的英文指南（2026 年 6 月 23 日更新版）及其新法常见问题（2025 年 7 月 25 日发布）翻译整理，旨在帮助中文读者理解沙特非沙特人房地产所有权的监管框架。

本译本为非官方译文（以阿拉伯文原文为准）。所有法律效力以沙特房地产总局发布的阿拉伯文原文、实施条例以及地理范围文件为准。任何购房资格判定、区域核实与登记手续，均须通过沙特房产官方门户及主管部门办理。

RUSAI 不作资格判定，不提供法律或投资意见，也不承诺任何回报。

非官方译文（以阿拉伯文原文为准）

RUSAI 沙特房产 · 官方指南下载与区域地图：rusai 平台“智能客服”页面



RUSAI 沙特房产 · rusai