PIVRA

巴基斯坦经济特区
激励、审批与逐步取消

经济特区的激励、审批、已通知特区、2035 年
逐步取消，以及签署前的尽职调查。

巴基斯坦市场指南

2026 年 10 月

Pakistan Institute for Vision Research and Action

目录

本指南按进口商实际遇到的顺序排列。

1. 什么是经济特区 . . . 3

2. 经济特区、技术区、出口加工区与工业园 . . . 3

3. 法律提供什么 . . . 3

4. 特区如何审批 . . . 4

5. 主要已通知特区 . . . 4

6. 计划中的逐步取消 . . . 4

7. 投资者如何进入特区 . . . 4

8. 成本与时间 . . . 5

9. 签署前的尽职调查 . . . 5

10. 常见错误 . . . 5

11. 经济特区清单 . . . 6

12. PIVRA 如何提供帮助 . . . 6

资料来源 . . . 6

常见问题 . . . 7

经济特区是外国制造商和出口商关注巴基斯坦时最先询问的话题之一。它们提供通水通电的土地、明确的法律制度和目前的税收优惠。它们也是投资制度中最可能变化的部分：政府已承诺在 2035 年前逐步取消特区优惠，并停止给予新优惠。特区仍有意义，但决定必须基于物流、公用事业、劳动力和市场准入，而不只是一个有固定结束日期的免税期。

本指南说明法律框架、开发商和企业可获得的优惠、特区如何审批、投资者如何进入、主要已通知特区、逐步取消，以及签署租约或开发协议前的尽职调查。这是基于官方资料的概览，不构成法律或税务意见。优惠取决于特区、协议日期和合同条款，每个案例都需核查。

1. 什么是经济特区

经济特区是通常以工业为主的指定区域，有明确的法律和财政制度，由联邦或省政府、公私合作或私人开发商建设。《2012 年经济特区法》于 2012 年 9 月 13 日颁布，细则同年晚些时候通知。最低土地要求为 50 英亩，没有上限。投资委员会（BOI）担任秘书处并公布已通知特区名单（BOI，经济特区框架）。

经济特区不同于工业园、出口加工区（EPZ）或特别技术区（STZ）。每种都有自己的法律、优惠和审批机构。一个被宣传为经济特区但未依该法通知的园区，不享有法定优惠。第一项核查是通知，而不是宣传册。

2. 经济特区、技术区、出口加工区与工业园

载体	法律依据	典型重点	关键区别
经济特区	《2012 年经济特区法》	制造、加工、物流、服务	开发商和企业享有法定优惠；BOI/审批委员会
特别技术区	STZ 法及规则	IT、软件、技术服务	单独的优惠和监管；同样承诺逐步取消
出口加工区	EPZ 立法	出口导向制造	较旧制度，单独机构和优惠
工业园	省级或私人项目	一般工业	土地和公用事业，不一定有经济特区税收优惠

选择是法律和商业问题。技术公司可能更适合 STZ；出口商可能更适合 EPZ 或海关保税制度；面向国内市场的制造商可能根本不需要特区。

3. 法律提供什么

BOI 将经济特区法下的财政优惠描述为：对开发商和企业为特区开发、运营和维护进口的所有资本货物，一次性免征关税和税收；以及十年免征所得税（同上，BOI）。PwC 补充，特区企业所得自商业运营或生产开始起十年免税，但须符合条件（PwC，税收抵免与激励）。

优惠	对象	条件与限制
资本货物一次性关税和税收豁免	特区开发商和特区企业	货物须用于特区开发、运营或维护；一次性；文件和最终用途核查
十年所得税豁免	特区企业	自商业运营或生产开始；须符合法律和协议条件
通水通电土地	特区企业	取决于开发商；核查地块协议和接入时间

优惠	对象	条件与限制
简化审批	特区企业	联邦和省级审批仍适用；特区不替代它们

所得税豁免最常被夸大。它不覆盖所有税种，不一定延伸到特区的承包商或服务商，也不免除非资本货物的销售税、预提税或关税。它还有开始日期和有限期限。财务模型应显示优惠期后的税负，而不只是优惠期内。

4. 特区如何审批

省级特区当局在首席部长领导下，将开发商申请送交 BOI。BOI 担任两个机构的秘书处：由总理领导、包括经济部委、省政府和公私部门的审批委员会（Board of Approval），以及由 BOI 主席领导的审批委员会（Approvals Committee）（同上，BOI）。Board of Approval 可批准特区、开发商和优惠。希望入驻而非开发特区的投资者，与特区开发商和相关省级当局打交道。

批准不是一次性事件。开发商须达到开发里程碑、提供基础设施并遵守特区规则。企业须签署特区企业协议，规定地块、许可活动、投资和时间表。应把协议当作商业合同，而不是形式。

5. 主要已通知特区

BOI 列出 44 个已通知经济特区，包括 Bin Qasim、Rashakai、Hattar、费萨拉巴德的 Allama Iqbal 工业城和 Khairpur。若干与中巴经济走廊相关，包括开伯尔-普什图省的 Rashakai、信德省的 Dhabeji、旁遮普省的 Allama Iqbal 和 M-3，以及俾路支省的瓜达尔。具体状态、基础设施和投资方案因特区而异，并随时间变化。

不要只看地图选特区。应实地或委托他人考察道路、电力、天然气、水、排水、电信、安保、劳动力供应以及与港口或市场的距离。有免税期但没有可靠电力的特区，并不是更便宜的地点。

6. 计划中的逐步取消

优惠正在退出。在国际货币基金组织项目中，政府承诺不再向任何新的或现有经济特区提供新的财政优惠，也不续期现有优惠，因为特区被视为解决商业环境制约的临时方案。退出须遵守既有合同义务；合同允许提前终止或重新谈判的，当局将在条款允许范围内提前结束优惠（IMF 国别报告第 24/310 号）。

IMF 第三次审查于 2026 年 5 月 8 日提交执行董事会，描述在 2035 年前逐步取消经济特区、特别技术区和出口加工区的财政优惠（IMF 国别报告第 26/101 号）。项目还设定在 2027 年 6 月前修订《经济特区法》，从免税等利润型优惠转向有形资产即时费用化等成本型优惠，并取消审批委员会、BOI 和现有特区当局的税收优惠权力。

这些是承诺，截至写作时并非全部已成为法律。对投资者而言，实际问题是：协议怎么写、免税期何时开始、法律变化时怎么办、没有优惠时的回报是多少。只有靠十年免税期才能成立的项目，是在押注一项已在退出的政策。

7. 投资者如何进入特区

1. **筛选特区**：按市场、物流、劳动力、公用事业和行业匹配。

2. **核查通知和土地产权**：向 BOI 和省级当局确认。
3. **会见开发商**：取得地块选择、价格、付款条件和基础设施承诺。
4. **确认许可活动**及行业特定审批。
5. **谈判特区企业协议**：包括税务陈述、里程碑、公用事业和退出。
6. **注册公司**或分公司，完成税务和销售税登记，开立银行账户。
7. **申请优惠**：提交协议、进口清单和投资证据。
8. **建设和投产**：保留支持豁免的海关和税务记录。

特区开发商是商业对手方，不是监管机构。其对电力、天然气、道路或审批的承诺应写入协议，并附延迟后果。省级当局和 BOI 仍是审批机构。

8. 成本与时间

成本差异太大，无法给出单一数字。土地价格因城市和特区而异；开发费、接入费、租金、服务费和最低投资承诺由开发商或省级当局设定。税收和关税豁免降低进口设备的资本成本，但不免除土地、建筑、公用事业、劳动力或合规成本。

时间取决于特区基础设施、企业建设、行业审批和公用事业接入。现成厂房可在数月内入驻；绿地地块加上新的电力和天然气接入可能长得多。特区协议应规定地块和公用事业交付日期，投资者应围绕这些日期规划投产。

9. 签署前的尽职调查

- **通知和法律。** 确认特区依《经济特区法》通知，以及适用哪些规则。
- **协议日期和条款。** 变化前签署的协议所附优惠最可能受保护。
- **税务条款。** 优惠写在协议还是只在法律中，法律变化时怎么办。
- **土地产权和租约。** 确认所有权、租期、转让权和负担。
- **公用事业。** 确认容量、接入日期、电价和谁支付最后一段接入。
- **环境和劳动审批。** 特区不替代环境影响评估、劳动登记或行业许可。
- **物流。** 与港口、边境、市场和劳动力腹地的距离；道路和铁路状况。
- **退出。** 转让权、退出税，以及企业出售时优惠如何处理。

10. 常见错误

1. **以为特区免税。** 免税期在时间和范围上都有限。
2. **只看税收选地点。** 电力、水、物流和劳动力决定可行性。
3. **不核查通知。** 工业园不一定是经济特区。
4. **不读开发商标准协议就签。** 公用事业、里程碑和退出条款很重要。
5. **错过开始日期。** 十年从商业运营起算，不是从签约起算。
6. **用豁免进口非资本货物。** 关税豁免针对特区资本货物。
7. **忽视逐步取消。** 整个回收期都依赖免税期的项目有风险。

8. **以为特区包办所有审批。** 环境、劳动和行业许可仍适用。

11. 经济特区清单

- 特区依《经济特区法》通知，并有现行通知。
- 法律制度和优惠以书面确认。
- 特区企业协议已审阅：地块、活动、投资、时间表、公用事业、税务、退出。
- 土地产权和租约已核查。
- 电力、天然气、水和电信容量已确认。
- 环境、劳动和行业审批已梳理。
- 物流和劳动力腹地已评估。
- 有优惠和无优惠的财务模型。
- 资本和非资本进口的税务与海关待遇已确认。
- 逐步取消和法律变化条款已考虑。
- 公司、税务、销售税和银行登记已规划。
- 退出和转让权已理解。

12. PIVRA 如何提供帮助

PIVRA 在市场进入路线图中比较包括特区在内的地点，并在投资尽职调查中审查具体投资背后的监管状况。我们与您的律师、税务顾问和特区开发商协作。获取报价。

资料来源

所有来源访问于 2026 年 10 月 24 日。特区名单、优惠和逐步取消可能变化；请向 BOI、省级当局和顾问确认。

投资委员会，巴基斯坦经济特区框架。
PwC 全球税务摘要，巴基斯坦：税收抵免与激励，2026 年 8 月 24 日审阅。
IMF，巴基斯坦：2024 年第四条磋商与扩展安排请求（国别报告第 24/310 号）。
IMF，巴基斯坦：扩展基金安排第三次审查（国别报告第 26/101 号）。
《2012 年经济特区法》及规则。
《特别技术区法》及规则；出口加工区立法。

常见问题

巴基斯坦经济特区提供哪些激励?

BOI 描述为：对开发商和特区企业为特区开发、运营和维护进口的资本货物一次性免征关税和税收；特区企业十年免征所得税。

税收优惠会结束吗?

政府在国际货币基金组织项目中承诺，在 2035 年前逐步取消经济特区、特别技术区和出口加工区的财政优惠，并停止给予新优惠，但须遵守既有合同义务。这些是承诺，并非全部已成为法律。

经济特区如何审批?

省级特区当局将开发商申请送交 BOI；BOI 担任由总理领导的审批委员会和由 BOI 主席领导的审批委员会的秘书处。

巴基斯坦有多少经济特区?

BOI 列出 44 个已通知经济特区。最低土地要求为 50 英亩，没有上限。

外国投资者可以拥有特区企业 100% 股权吗?

多数行业可以，但须符合行业规则和特区企业协议。签署前应核查活动的持股限制。

经济特区、技术区、出口加工区和工业园有什么区别?

每种有自己的法律和优惠。经济特区依《经济特区法》，技术区依技术区制度，出口加工区依出口加工立法，工业园可能没有法定经济特区优惠。

投资者如何进入特区?

筛选特区、核查通知和土地产权、会见开发商、确认许可活动、谈判特区企业协议、注册公司和税务资料、申请优惠，然后建设和投产。

十年所得税豁免何时开始?

特区企业自商业运营或生产开始起算，须符合法律和协议。不是从签约日起算。

优惠有哪些条件?

资本货物须用于特区，企业须获批准，活动须获许可，海关和税务记录须支持豁免。免税期不覆盖所有税种或特区内所有人。

成本和时间是怎样的?

土地、开发费、接入费、租金、服务费和最低投资因特区而异。时间取决于基础设施和建设；现成厂房快于需要新接入的绿地。

签署前应核查什么?

通知、土地产权、协议条款、税务条款、公用事业、环境和劳动审批、物流、退出权，以及没有优惠时的财务模型。

经济特区是否替代环境和劳动审批？

不替代。环境影响评估、劳动登记、行业许可和海关程序仍然适用。