

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

奢华之所

Christie's International Real Estate Thailand
季度市场报告

Q3 2026 · 试刊号

重要声明：本报告仅供一般信息参考之用，不构成投资、财务、法律、税务或估值建议，亦不构成购买或出售任何物业的要约或邀约。本报告所载信息来自被认为可靠的来源，包括开发商及第三方，但未经独立核实。Christie's International Real Estate 及其关联公司不作任何明示或暗示的陈述或保证，包括其准确性、完整性或时效性。所有数据，包括价格和去化率，均为截至发布日期的估计和意见，如有变更恕不另行通知。在法律允许的最大范围内，Christie's International Real Estate 及其关联公司、以及其各自的董事、高管和雇员对因使用或依赖本报告而产生的任何直接或间接损失或损害不承担任何责任。读者应自行查询并获取独立的专业建议后再做出任何决定。© 2026 Christie's International Real Estate。未经事先书面同意，不得复制本报告的任何部分。

数据来源于公开数据及 Christie's RE Thailand Market Intelligence——方法论详见第20页

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

Q3 2026 · 试刊号

本期内容

01 季度亮点

02 宏观市场

03 住宅市场概览与过户

04 公寓市场——价格与销售去化

05 有地住宅

06 豪华至超豪华市场——销售

07 豪华至超豪华市场——租赁

08 普吉市场快照

09 展望未来——Q4 2026

10 来源与方法论

11 精选房源

12 关于 Christie's International Real Estate Thailand

执行摘要——Q3 2026

季度亮点

▲ 95,082

全国住宅过户套数，Q2 2026（同比+22.9%）

▲ THB 857

上三分位中位租金（每平方米/月），曼谷及周边，2026年初至今（+7.5%）

▲ +74.4%

普吉外国人公寓过户金额，同比，Q2 2026

全国住宅市场强劲反弹

2026年Q2全国住宅过户量同比增长22.9%至95,082套，过户金额增长15.5%至THB 2,426.6亿——为本轮周期最强表现。消费者信心指数于7月攀升至51.8，尽管GDP增长放缓至1.9%。

核心区公寓价格坚挺；超豪华新盘刷新标杆

曼谷公寓价格指数同比上涨1.95%，曼谷及大曼谷地区累计去化率达90%。Central Lumpini 以 THB 342,800/sqm（环比+9.1%）领先，Upper House Residences（约 THB 475K/sqm）及 Wireless Residences by Upper House 于Q2入市。

豪华租金跑赢大市；普吉吸引外资

2026年初至今上三分位租金达 THB 857/sqm/月，涨幅7.5%，而全市中位数涨幅仅2.7%，预估毛租金回报率为4.95%。普吉外国人公寓过户金额在Q2同比增长74.4%，已追踪住宅存量中85%已售出。

指标	最新数据	环比	同比
全国住宅过户套数（Q2 2026）	95,082套	+31.0%	+22.9%
全国外国人公寓过户（Q2 2026）	3,292套	+1.6%	+1.4%
上三分位租金/sqm/月，曼谷及周边	THB 857	0.0%	+7.5%

来源：REIC，经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence；UTCC；NESDC；Christie's RE Thailand Market Intelligence（公寓定价、去化及租赁交易）。租金同比为2026年1月1日至9月20日与2025年同期比较；租金环比为Q3 2026（至9月20日）对比Q2 2026。完整来源详见第20页。

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

02 · 宏观市场

观点聚焦

“更广泛的住房市场正在重新扩张，消费者信心持续攀升，外资流入普吉的速度超过其他任何地区——泰国本季度的增长故事正在曼谷市中心以外的地方书写。”

观点聚焦——Christie's International Real Estate Thailand

+1.9%	51.8	18.5M
GDP增长，Q2 2026	消费者信心指数，2026年7月	外国游客入境人次，年初至今（同比-3.2%）

来源：NESDC；University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)；Ministry of Tourism and Sports of Thailand。

区域评论

“宏观背景比过去一段时间更为均衡——Q2 GDP增长放缓至1.9%，但消费者信心已连续两个月上升，处于3月以来的最高水平。对于我们的买家而言，这种组合通常首先体现在决策速度而非价格上：观望等待更明朗信号的人减少了。旅游入境人数放缓，是我进入Q4最密切关注的一项指标。”

——Annop Vongchumpit，**董事总经理（经纪业务）**，Anvinest Development Partners

住宅市场

全国住宅过户 Q2 2026 强劲反弹

全国所有物业类型住宅过户套数及金额，Q2 2026。

95,082

全国住宅过户套数，Q2 2026

▲ 同比+22.9%

▲ THB 242.66bn

全国过户总金额，Q2 2026

▲ +15.5%

过户金额同比增长

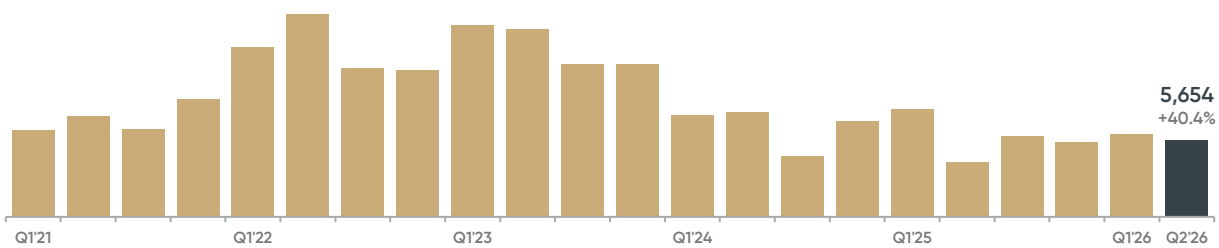
◆ ≈THB 2.55M

每套推算均价（衍生数据）[1]

2026年第二季度全国住宅过户量进一步加速，套数增长从Q1的11.2%扩大至同比22.9%——尽管过户金额增长15.5%，仍慢于套数增长。两者之间的差距正在缩小，表明本季度的反弹比Q1更具广泛基础，仍以交易量为主导，而非向高价值物业转移。外国及豪华买家群体（详见第06节）是该市场中有公开数据可查的最细分领域。

来源：[1] Real Estate Information Center (REIC)，Q2 2026全国过户数据，经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence。每套推算均价为根据REIC报告的套数和金额总数进行简单算术推导，非REIC单独报告的数据。

曼谷及大曼谷地区公寓预售推出（按季度，Q1'21–Q2'26）· CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



住宅市场

季度亮点

▲ 95,082

全国住宅过户套数，Q2 2026

▲ THB 242.66bn

全国过户总金额，Q2 2026

▲ 51.8

消费者信心指数，2026年7月 (UTCC)

全国反弹

2026年Q2全国住宅过户量同比增长22.9%至95,082套，延续Q1的11.2%涨幅，创本轮周期最高纪录[1]。环比31.0%的增长分布在超过95,000笔交易中，指向广泛的需求而非少数大型楼盘扭曲总量。连续两个季度的两位数增长强化了全年趋势持续的判断，而非仅是单季反弹。

金额增长落后于套数增长

过户总金额同比增长15.5%至THB 2,426.6亿，推算每套均价约为THB 255万（根据报告总数衍生[1]）——与Q1的THB 258万基本持平。金额增长仍落后于套数增长，但差距从Q1的8.1个百分点缩窄至Q2的7.4个百分点：交易量仍是主要驱动力，物业结构大体不变。

宏观背景

消费者信心指数在2026年7月升至51.8，连续第二个月上升，为3月以来最高，尽管Q2 2026 GDP同比增长放缓至1.9%，低于NESDC全年预测的2.0–2.5%。这种组合——情绪改善而增长数据走软——表明买家正在看穿单一疲弱季度的GDP数据，但信心仍需进一步连续上升才能被视为持久趋势。

指标	本季度	环比	同比
全国住宅过户套数	95,082套	+31.0%	+22.9%
全国住宅过户金额	THB 242.66bn	+29.6%	+15.5%
消费者信心指数（UTCC）	51.8（2026年7月）		

来源：[1] Real Estate Information Center (REIC)，Q2 2026全国过户数据，经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence；UTCC 消费者信心指数；NESDC。CCI按月发布，因此未显示环比/同比季度比较。

区域评论

"Q2推高了两项指标，而非仅其中之一——套数加速至22.9%，金额跟进至15.5%，缩窄了与Q1相比的差距。这已不再纯粹是量的故事，尽管金额仍在追赶而非引领。豪华及外国买家群体（详见第06节）值得作为独立故事解读，不应假设其与全国数据同步变动。"

——Chinnatatt Sirichanachai，Christie's International Real Estate Thailand 主管

曼谷公寓市场

整体指数降温
公寓价格依然坚挺

住宅价格指数、供应量及外资，曼谷，2026。

住宅

▲ **+1.95%**

曼谷公寓细分 RPPI，同比，Q1 2026

▼ **−0.18%**

曼谷及周边 RPPI 整体，同比

◆ **919K**

累计公寓供应量，曼谷及大曼谷地区，Q2 2026（829K已售）

外资

◆ **THB 6.14bn**

外国人公寓过户金额，Q1 2026

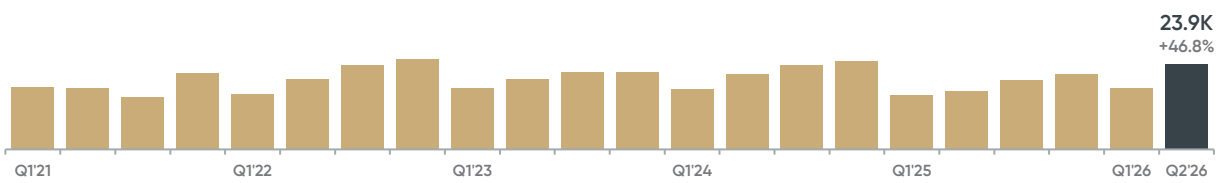
◆ **45.63%**

占全国外国人过户金额份额

▲ **+10.61%**

曼谷及周边 RPPI，五年变化

曼谷及大曼谷地区公寓过户（按季度，套数），Q1'21–Q2'26 · CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



曼谷公寓细分市场录得正向价格增长，尽管更广泛的曼谷及周边指数略有下滑——这一分化对于如何描述市场至关重要，因为单一混合数字会低估公寓市场中实际发生的情况。外国买家在Q1 2026向曼谷公寓投入THB 61.4亿，占全国外国人过户金额的45.63%，巩固了该市作为全国外国住宅资本首要入口的地位。五年来看，曼谷及周边定价仍上涨10.61%，凸显了本季度较软头条数据背后的长期趋势。

来源：Global Property Guide，住宅物业价格指数（RPPI），泰国，2026；REIC，Q1 2026外国人公寓过户数据，经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence。

区域评论

"Central Lumpini 和 Sukhumvit 仍在产生全市最清晰的优质需求证据，但买家正在新盘要价与已完工稀缺产品实际转售价格之间划出清晰界限。我们建议客户现阶段将曼谷视为长期持有、品质导向的市场——资产选择远比全市势头更重要。"

——Leonard Low，**销售总监**，Christie's International Real Estate Thailand

曼谷公寓市场

季度亮点

▲ **+10.61%**

曼谷及周边 RPPI，五年变化

◆ **90%**

累计公寓去化率，曼谷及大曼谷地区，Q2 2026

◆ **THB 6.14bn**

外国人公寓过户金额，Q1 2026

住宅价格按细分市场分化

曼谷公寓细分市场在Q1 2026同比上涨1.95%，尽管更广泛的曼谷及周边价格指数同比下滑0.18%——表明公寓市场正跑赢更广泛的住宅指数。这一分化对市场描述方式至关重要：单一混合的曼谷数字会低估公寓市场中实际发生的情况。

豪华定价高于大市

曼谷豪华/超豪华公寓（≥THB 300K/sqm）在Q2 2026均价为THB 376,800/sqm，尽管更广泛的公寓价格指数涨幅更为温和——这表明定价权集中在市场高端。

外资集中于曼谷

曼谷占Q1 2026全国外国人公寓过户金额的45.63%（THB 61.4亿），为全国单一府份最高占比。这一集中度巩固了曼谷作为外国资本进入泰国住宅市场首要入口的地位，领先于春武里和普吉。

指标	本季度	环比	同比
曼谷公寓 RPPI	—	—	+1.95%
曼谷及周边 RPPI（整体）	—	—	-0.18%
新豪华/超豪华公寓均价（曼谷，≥THB 300K/sqm）	THB 376,800/sqm	—	—

来源：Global Property Guide，RPPI及定价数据，2026；去化：Christie's RE Thailand Market Intelligence；REIC，经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence。— = 本期未发布。

区域评论

"本季度曼谷住宅市场的关键在于强势集中于何处。整体价格指数持平至小幅下降，但公寓细分市场仍在录得涨幅，中高端定价更是稳居整体趋势之上。这正是我们坚持将这些数据分开报告、而非引用单一混合曼谷数字的原因。"

——Chinnatatt Sirichanachai，Christie's International Real Estate Thailand 主管

曼谷公寓市场

分区价格与去化

▲ **90%**

累计去化率，曼谷及大曼谷地区公寓，Q2 2026（919K套中829K套已售）

◆ **+1.5%**

公寓均价，同比，Q2 2026

◆ **25.8K**

新公寓推出套数，过去四个季度

曼谷市中心价格领先

Central Lumpini 仍是曼谷最昂贵的公寓区域，达 THB 342,800/sqm，因新超豪华项目入市而环比上涨9.1%，其次是 Silom–Sathorn（THB 232,700，+6.0%）和 Asoke–Phetchaburi（THB 218,000）。其余前十名中，平均要价环比持平至小幅走软。

前十分区（按每平方米均价）——Q2 2026

分区	每平方米价格	环比	去化率
1. Central Lumpini	THB 342,800	+9.1%	82%
2. Silom – Sathorn	THB 232,700	+6.0%	90%
3. Asoke – Phetchaburi	THB 218,000	−0.3%	94%
4. Phrom Phong – Thong Lo – Ekamai	THB 196,600	−2.3%	87%
5. Ratchathewi – Saphan Kwai	THB 165,400	−7.1%	86%
6. Rama 4	THB 150,000	−1.2%	60%
7. Rama 9 – Ratchadaphisek	THB 128,000	+0.4%	91%
8. Mochit – Ratchayothin	THB 120,400	0.0%	96%
9. Phra Khanong – On Nut	THB 106,300	−1.7%	89%
10. Kaset – Laksi	THB 102,000	+1.1%	94%

核心区外去化率保持高位

大多数主要区域累计去化率在86–96%之间，表明未售库存有限。Rama 4（60%）和 Central Lumpini（82%）剩余库存最多，反映近期高价新盘仍在销售期内。

来源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，曼谷及大曼谷公寓数据库，Q2 2026。每平方米价格 = 在售项目供应加权平均要价；环比与Q1 2026比较，并反映供应结构变化，包括新盘。去化率 = 累计已售套数 ÷ 累计供应量。

有地住宅聚焦

大曼谷有地住宅市场稳健发展

独栋住宅、双拼别墅、联排别墅及商住楼（Home Office）供应量、去化及定价，曼谷及大曼谷地区，Q2 2026。

供应与需求

620,385

累计住宅套数，曼谷及大曼谷地区，Q2 2026

77.2%

去化率，累计（已售/总套数）

21,226

新推出套数，过去4个季度（Q3 2025–Q2 2026）

定价

+3.2%

每套均价，同比（Q2 2026对比Q2 2025，按套加权）

THB 5.72M

每套均价，曼谷及大曼谷地区，Q2 2026（按套加权）

THB 32.7M

最高价区域——Din Daeng – Ratchada，每套均价，Q2 2026

曼谷及大曼谷地区有地住宅市场——独栋住宅、双拼别墅、联排别墅及商住楼（Home Office）——在整个都会区涵盖620,385套累计套数，去化率为77.2%，定价能力稳定：每套均价在Q2 2026同比上涨3.2%至THB 572万，即使开发商持续增加新供应（过去四个季度推出21,226套）。不同区域定价差异显著——Din Daeng – Ratchada、Kanchanaphisek 和 Krung Thep Kritha 每套均价最高，达THB 2,700–3,300万。

前十分区（按每套均价）——Q2 2026

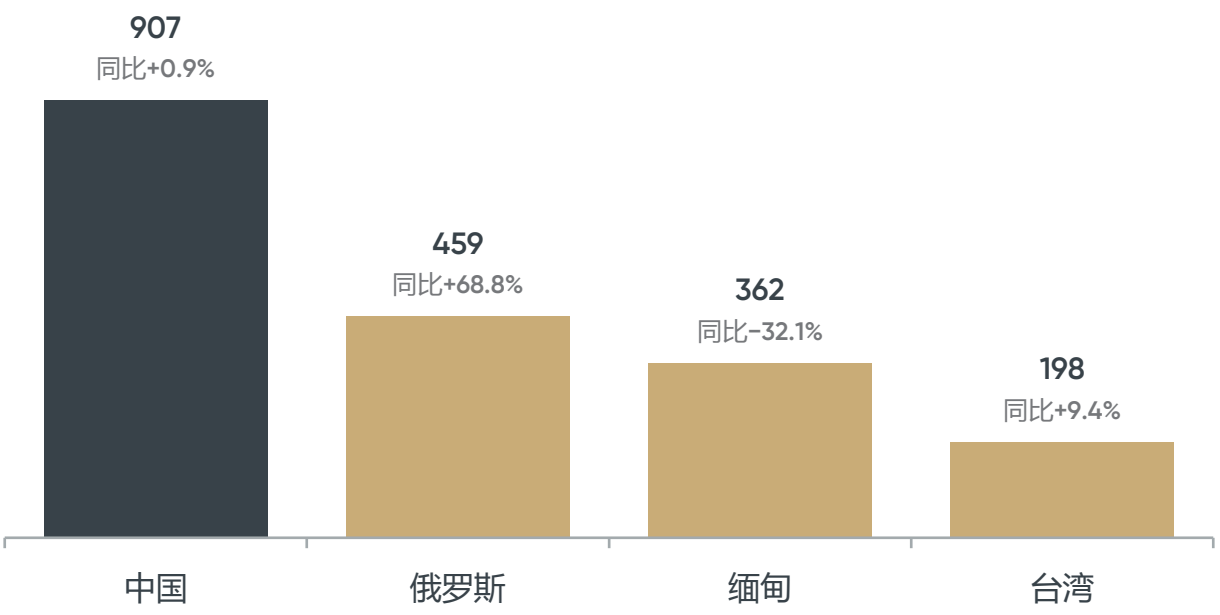
分区	每套均价	去化率
1. Din Daeng – Ratchada	THB 32.7M	71.0%
2. Kanchanaphisek – Sai 1	THB 31.7M	57.3%
3. Krung Thep Kritha	THB 27.7M	77.7%
4. Phatthanakan – On Nut	THB 24.3M	95.2%
5. Ladprao – Kaset Nawamin	THB 23.2M	79.5%
6. Rama 3	THB 21.0M	69.4%
7. Bang Waek	THB 20.7M	81.6%
8. Ramkhamhaeng	THB 20.2M	92.0%
9. Phra Khanong	THB 19.0M	82.8%
10. Prasert Manukitch – Nawamin	THB 16.6M	87.3%

来源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，住宅市场数据库（独栋住宅、双拼/联排住宅、联排别墅、商住楼（Home Office）），Q2 2026。

豪华及外国买家群体

中国仍然领先，但俄罗斯增长最快

外国买家公寓过户，全国范围，按国籍——按绝对套数排名前四，Q2 2026。



◆ **THB 376,800/sqm**

豪华/超豪华公寓（≥THB 300K/sqm），曼谷，Q2 2026均价

▲ **+68.8%**

俄罗斯买家公寓过户，同比，Q2 2026（459套）

来源：REIC（经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence），Q2 2026外国人公寓过户（按国籍）；豪华定价：Global Property Guide，2026。

超豪华项目聚焦——曼谷，≥THB 300K/SQM，Q2 2026

项目	分区	入市	套数	THB/sqm	去化
Porsche Design Tower Bangkok	Thong Lo	Q3'24	22	800,000	23%
Upper House Residences	Central Lumpini	Q2'26	156	475,000	19%
The Residences 38	Thong Lo	Q2'24	56	436,000	27%
Wireless Residences by Upper House	Central Lumpini	Q2'26	239	425,000	11%
Muniq Phromphong	Thong Lo	Q1'24	106	412,000	100%
ONE89 Wireless	Central Lumpini	Q2'24	90	403,000	96%
STILL Sukhumvit 20	Thong Lo	Q4'25	124	381,000	44%
Mavista Phrom Phong	Thong Lo	Q4'24	45	344,000	51%
InterContinental Residences Asoke	Asoke	Q4'25	88	341,000	43%
EI8HTEEN SEVEN	Central Lumpini	Q4'24	291	328,000	29%
The Embassy at Wireless	Central Lumpini	Q2'24	757	324,000	51%
Romm Convent	Silom–Sathorn	Q1'23	175	303,000	88%

来源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，开发商及公开数据，Q2 2026。价格（THB/sqm）为参考性平均要价。去化率为截至Q2 2026末的估计值，可能不反映最终销售。数据未经独立核实，如有变更恕不另行通知。

豪华及外国买家群体

季度亮点

▲ 3,292

全国外国人公寓过户，Q2 2026

◆ 10.2%

外国人占全国公寓过户套数份额

◆ 20.0%

外国人占全国公寓过户金额份额

国籍结构变化

中国仍是按交易量计最大的来源市场（907套），继Q1同比下降38.8%后基本趋于稳定——仅同比上升0.9%。俄罗斯是最突出的推动者，同比激增68.8%至459套，而台湾增长较为温和（9.4%）。缅甸大幅回落，同比下降32.1%。Q2的增长集中于单一市场——俄罗斯——需求格局更趋集中，多元化程度下降。

超额价值份额

外国买家在Q2 2026占全国公寓过户套数的10.2%，但占公寓过户金额的20.0%——仍然是接近双倍的价值倾斜，尽管两项份额均从Q1的13.6%和23.9%回落，因国内交易量增速快于外国买家。金额与套数之间持续存在的差距表明外国需求偏向市场高端。

地理集中度

曼谷及大曼谷在Q2 2026占全国外国人过户金额的58.3%（THB 86.3亿），为全国最大的单一区域份额；春武里（主要是芭提雅）占外国交易量的29.9%（984套）；普吉外国人过户金额大幅上升，同比增长74.4%。

指标	本季度	环比	同比
全国外国人公寓过户	3,292套	+1.6%	+1.4%
全国外国人公寓过户金额	THB 14.80bn	+9.9%	+20.2%
中国（最大来源市场）	907套	+0.1%	+0.9%

来源：REIC（经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence），Q2 2026全国外国人公寓过户数据（按买家国籍及省份）。

区域评论

"中国的回调似乎已告一段落——在艰难的Q1之后同比持平——但本季度真正的看点是俄罗斯。从仍属温和的基数上跃升近70%，这类变动很容易被夸大，因此我希望再观察一个季度，确认其能否持续，再判断它是趋势而非偶发。更难忽视的是，缅甸在俄罗斯激增的同时回落，这说明结构在变化，而非全面增长。"

——Chinnatatt Sirichanachai，Christie's International Real Estate Thailand 主管

豪华租赁市场

曼谷豪华租金跑赢大市

优质及豪华住宅租金增长与更广泛曼谷市场对比，2026。

THB 857/sqm/月

上三分位中位租金，曼谷及周边，2026年初至今

▲ 同比+7.5%

毛租金回报率——最高价格三分位，曼谷及周边

4.51%	4.75%	4.56%	4.95%
2023	2024	2025	2026年初至今

Christie's RE Thailand Market Intelligence 估计；按价格排名前三分之一的匹配销售（高于THB 171K/sqm）；毛回报，未扣成本。

即使整体定价降温，曼谷优质及豪华细分市场租金仍持续上涨——2026年初至今上三分位租金达THB 857/sqm/月，同比上涨7.5%，而全市中位数涨幅仅2.7%。由于泰国没有公开的豪华细分市场收益率，我们估计最高价格三分位2026年初至今毛回报率为4.95%，高于2023年的4.51%，因租金增长超过转售价格。

来源：Christie's RE Thailand Market Intelligence——已完成租赁的每平方米中位租金，曼谷及周边，2026年1月1日至9月20日对比2025年同期（上三分位=按每平方米租金最高的三分之一交易；全市=所有已完成租赁）。毛回报率估计：同项目中位租金×12÷售价/sqm，售价高于THB 171K/sqm（最高价格三分位）；毛回报，未扣成本。

区域评论

"我会带进客户对话的数字，是市场高端7.5%的租金增长——这是需求信号，而非供应故事，因为并无新的豪华项目竣工在推动它。这说明即使全市其他地方的整体价格增长已经降温，租户仍愿意为合适的地段支付溢价。我会将其视为进入下一季度时定价权所在的早期信号。"

——Chinnatatt Sirichanachai，Christie's International Real Estate Thailand 主管

豪华租赁市场

季度亮点

▲ THB 857

上三分位中位租金（每平方米/月），曼谷及周边，2026年初至今

▲ +7.5%

上三分位租金/sqm，同比（2026年初至今 对比 2025年初至今）

▲ +16.0%

上三分位租金/sqm，2023 → 2026（同一1月至9月窗口期）

租赁市场高端正在重新加速

在 Christie's RE Thailand Market Intelligence 追踪的曼谷及周边已完成租赁中，按每平方米租金排名前三分之一的交易在2026年初至今达到中位数THB 857/sqm/月，较2025年同期的THB 797上涨7.5%——大约是前两年3.8–3.9%增速的两倍。

2026年每个季度均领先去年

2026年每个季度均高于2025年同一季度，中位数自1月以来保持在THB 857至870/sqm/月之间——详见下方季度表。

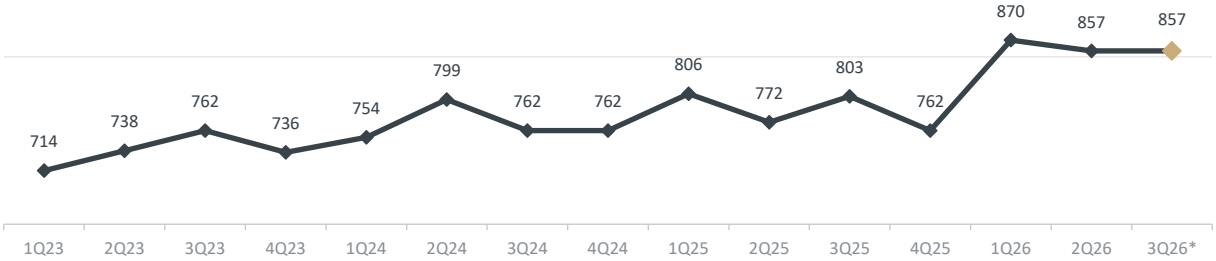
豪华租赁正拉升高端

每平方米月租金超过THB 1,000的租赁在2026年升至约占交易量的10%，从2023–25年的约2%上升，以 Chula–Samyan 和 Sukhumvit 走廊的豪华存量为主导。

季度	中位租金（THB/SQM/月）	环比	同比
Q1 2026	870	+14.2%	+7.9%
Q2 2026	857	-1.5%	+11.0%
Q3 2026*	857	0.0%	+6.7%

*来源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，租赁交易——3,024笔已完成租赁，曼谷及周边，2023年1月至2026年9月20日。上三分位=各期按每平方米租金最高的三分之一交易；中位数。年度比较使用同一1月1日至9月20日窗口期。*Q3 2026至9月20日。*

上三分位中位租金，THB/sqm/月，按季度（Q1 2023–Q3 2026*）



豪华租赁市场

分区租金

▲ THB 907
最高中位租金/sqm/月——Phrom Phong–Thong Lo–Ekamai，2026年初至今

◆ +4.2%
Silom–Sathorn 中位租金，同比（最高交易量区域）

◆ THB 651
全市中位租金/sqm/月，曼谷及周边，2026年初至今（+2.7%）

定价权集中在优质核心区

各区域租金分化明显。Phrom Phong–Thong Lo–Ekamai 以THB 907/sqm/月领先，同比上涨24%，受更多豪华租赁交易提振，而 Silom–Sathorn——交易量最高的租赁市场，以 Chula–Samyan 为锚——上涨4.2%。大多数中端及郊区区域同比下降最多8%。

分区	中位租金（THB/SQM/月）	同比
Phrom Phong – Thong Lo – Ekamai[1]	907	+24.0%
Silom – Sathorn（含 Chula–Samyan）	756	+4.2%
Asoke – Phetchaburi	651	-7.6%
Rama 9 – Ratchadaphisek	600	-4.3%
Ratchathewi – Saphan Kwai	546	-5.0%
Phra Khanong – On Nut	508	-0.2%
Rama 9 – Ramkhamhaeng	448	-4.2%
Bangchak – Samrong	438	-0.9%
曼谷及周边合计	651	+2.7%

来源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，已完成租赁，2026年1月1日至9月20日对比2025年同期；显示租赁交易量足够的区域。区域根据 Christie's RE Thailand Market Intelligence 公寓数据库分配。[1] 同比变化受2026年更高比例豪华租赁交易提振。



08 · 普吉市场快照

外资逆全国趋势
流入普吉

外国人公寓过户、住宅供应与去化——普吉，Q2 2026。

▲ +74.4%

普吉外国人公寓过户金额，同比，Q2 2026[1]

◆ 85%

普吉住宅已售比例，2026年9月[2]

◆ 5.2%

剩余库存月度去化率[2]

供应与去化

2026年9月的市场调查[2]追踪了普吉806个住宅项目，总计90,597套、项目总值THB 7,050亿。85%的套数已售出，约14,000套仍在市场上，月度去化率为5.2%——在无新盘的情况下约19个月可消化完毕。度假别墅和度假公寓占套数的52%，但约占价值的80%。追踪的存量每套均价约THB 780万（衍生数据）。

来源：[1] REIC，按省份统计的外国人公寓过户，Q2及H1 2026（省级拆分经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence；与REIC全国总数核对）。[2] AREA (Agency for Real Estate Affairs)，普吉在售项目住宅调查，2026年9月，如 Thansettakij 和 Positioning 所报道；完整AREA报告未获取。

摄影：Anann Villas，普吉——仅作示意。

普吉市场快照

季度亮点

▲ +75.4%

普吉外国人过户金额，H1 2026（半年），同比[1]

▲ 16.5%

普吉占全国外国人金额份额，H1 2026[1]

◆ ~19个月

清除剩余库存时间[2]

外资逆全国趋势流入

外国买家在H1 2026购买了815套普吉公寓，价值THB 46.8亿[1]，同比分别增长45%和75%，而全国外国人过户套数下降8.8%、金额下降1.5%。普吉占全国外国人过户金额份额从9.3%升至16.5%，每套均价THB 570万，而全国均价THB 430万。

去化速度快于新供应

普吉已追踪住宅中85%已售出，剩余库存月度去化率为5.2%[2]。自住型公寓销售最快，月度8.1%，度假产品4.9%，有地住宅约3%。全市销售数据印证：普吉住宅销售在H1 2026同比增长超过45%，其中67%为国际买家[3]。

豪华度假产品主导价格水平

度假别墅和公寓约占普吉住宅价值的80%，2026年约60%的新盘为别墅，均价THB 3,200万，以 Thalang 为主[2]。公寓新盘预计将从2024年的15,516套降至2026年的约6,000套[4]——供应收缩应支撑定价。毛租金回报率为5.60%[5]。

指标	本季度	环比	同比
外国人公寓过户金额[1]	THB 2.24bn	-7.9%	+74.4%
外国人公寓过户套数[1]	395	-6.0%	+38.1%
占全国外国人金额份额[1]	15.1%	-2.9 pp	+4.7 pp

来源：[1] REIC省级外国人公寓过户，Q2及H1 2026（经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence）。[2] AREA 普吉调查，2026年9月（经由 Thansettakij、Positioning）。[3] CBRE Thailand，2026年8月。[4] Colliers Thailand，2026年3月。[5] Global Property Guide，2026年8月。

区域评论

"普吉的故事如今已不止于地段——关键在于完整的运营价值主张。买家正在评估连通性、专业管理以及在入住、运营成本和业主自用期后的实际现金回报，而非仅看广告宣传的毛回报率。随着亚太地区需求扩大，印度在旅游和住宅咨询方面变得日益重要，我们以拥有体验为先，其次才是名义回报率。"

——Leonard Low，**销售总监**，Christie's International Real Estate Thailand

普吉市场快照

豪华项目聚焦

▲ 10

精选豪华项目，遍布普吉西海岸、北部及南部

◆ THB 7.3–260M

起价区间，从 Kata 住宅到 Bang Tao 海滨别墅

◆ 276

最大项目——HYTHE by Botanica, Thalang（套数）

品牌及别墅产品引领新盘管线

普吉当前的豪华项目管线以低密度别墅系列和酒店品牌住宅为主，集中在西海岸的 Cherng Talay–Bang Tao、Layan 和 Kamala，以及 Nai Yang 附近的新别墅社区和 Rawai、Kata 的精品项目。起价从 Kata 住宅的约THB 730万到 Banyan Tree 海滨别墅的THB 2.6亿。

项目	分区	套数	价格（起）
Aegir Villa, Banyan Tree Beach Residences	Bang Tao	1	THB 260M
Pavara Villas – VHANA Collection	Layan	14	THB 98M
Anann Villas, MIRA Valley	Manik（Thalang）	12	THB 94M
Sea Theatre Rawai by Boat Pattana	Rawai	8	THB 91.94M
Sirinda Luxury Villa	Nai Yang（Sakhu）	56	THB 47.4M
Salila Sol	Cherng Talay	5	THB 41.9M
Annara Residences	Cherng Talay	9	THB 37.9M
The Residences at InterContinental Phuket	Kamala Beach	111	THB 13.6M
HYTHE by Botanica	Thalang	276	THB 10.96M
The Balance by The Beach	Kata	94	THB 7.3M

来源：Christie's International Real Estate Thailand，普吉项目信息，2026（开发商发布）。价格为参考性起价。

09 · 展望

展望未来——Q4 2026

- 普吉外国买家势头（Q2外国人公寓过户金额同比+74.4%）及快速去化（已追踪房源85%已售）能否在全国外国人过户走软（H1 2026套数-8.8%）的背景下持续，将是Q4 2026的关注重点。

- 外国买家结构变化——俄罗斯大幅上升，中国趋于稳定，缅甸回落——这一再平衡在2026年余下时间是延续还是逆转。

- 曼谷7.5%的上三分位租金增长印证了定价权回归市场高端的早期信号，尽管曼谷及周边整体价格指数有所下滑。

- 旅游入境人数走软（年初至今同比-3.2%）作为关注指标，即使消费者信心持续攀升。

区域评论

"进入Q4关注四件事：俄罗斯在外国人购房中的势头能否持续，抑或只是一季的昙花一现，曼谷豪华租金增长是否传导至资本价值，旅游入境走软还会持续多久，以及消费者信心连续两个月的攀升能否形成趋势，抑或陷入停滞。这些单独来看都不令人担忧，但合在一起将决定我们如何在年末向客户做简报。"

——Chinnatatt Sirichanachai，Christie's International Real Estate Thailand 主管

前瞻性评论，非预测。所引数据来自本报告其他部分引用的来源。

来源、方法论与局限性

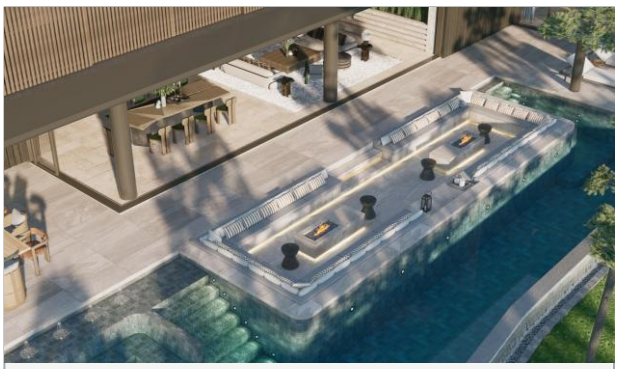
来源	用途	数据时效
Christie's RE Thailand Market Intelligence——**公寓市场数据库**	曼谷及大曼谷公寓项目级定价、分区供应和去化；超豪华项目定价及供应；自2009年起按季度更新	Q2 2026
Christie's RE Thailand Market Intelligence——**租赁与销售交易**	曼谷及周边每平方米租金（上三分位中位数，按季度、按区域）；最高价格三分位的预估毛回报率（年度）	Q3 2026（至9月20日）
Christie's RE Thailand Market Intelligence——**住宅市场数据库**	曼谷及大曼谷有地住宅（独栋住宅、双拼/联排住宅、联排别墅、商住楼（Home Office））项目级定价、供应和去化，自2013年起按季度更新	Q2 2026
Real Estate Information Center (REIC)	全国住宅过户套数及金额；按国籍和省份统计的外国人公寓过户（经由 Christie's RE Thailand Market Intelligence，包括省级拆分）	Q2 2026
National Economic and Social Development Council (NESDC)	GDP增长	Q2 2026
University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)	消费者信心指数	2026年7月
Ministry of Tourism and Sports of Thailand	外国游客入境人次，年初至今	2026
Global Property Guide	住宅物业价格指数（RPPI）、租金回报率及中高端公寓定价	2026
CBRE Thailand；Colliers Thailand	普吉住宅销售及国际买家份额（CBRE）；公寓入市展望（Colliers）——公开发布	2026年8月；2026年3月
Agency for Real Estate Affairs (AREA)	普吉住宅供应、已售率、去化及产品结构（通过新闻报道获取调查数据）	2026年9月
Christie's International Real Estate Thailand	普吉豪华项目亮点（起价、已披露套数）——项目及开发商信息	2026

局限性。城市/区域级指数（RPPI、毛租金回报率）并非特定资产的业绩表现，不应替代持牌机构的物业级数据调取。REIC的会员登录年度报告未获取；REIC的省级外国人过户拆分数据取自 Christie's RE Thailand Market Intelligence，并与REIC公布的全国总数核对。AREA的普吉数据来自2026年9月调查的新闻报道，而非完整报告。CBRE及Colliers在第17页的数据取自其公开发布；未使用仅限订阅的研究报告。

本文件由 Christie's International Real Estate Thailand 为信息目的编制。不构成要约、估值或投资、法律或税务建议。描述为估计的数据不作为事实陈述，第三方数据未经独立核实。接收方在采取行动前应寻求自己的专业建议。对依赖本材料不承担任何责任。

11 · 精选房源

展示物业——本期精选



房源

Anann Villas

Thalang，普吉

THB 131,870,000

5卧 · 7卫 · 891 sqm

仅12栋超豪华泳池别墅的珍稀系列，沉浸于 MIRA Valley 的自然保护区之中。



房源

Sea Theatre Rawai by Boat Pattana

Rawai，普吉

THB 117,000,000

5卧 · 7卫 · 885 sqm

仅8栋超豪华海滨别墅的独家系列，每栋均以安达曼海全景景观为设计核心。



房源

Porsche Design Tower Bangkok

Sukhumvit 38，Thong Lo，曼谷

THB 500,000,000

3卧复式 · 4卫 · 528 sqm

亚洲首座 Porsche Design 住宅，仅设22套超独家 Sky Villas，标志性设计与非凡生活在此交汇。



房源

The Residences at Mandarin Oriental Bangkok

Charoen Nakorn，毗邻 ICONSIAM，曼谷

THB 453,750,000

6卧 · 9卫 · 605 sqm

标志性滨水住宅，融合无遮挡的湄南河景观与 Mandarin Oriental 传奇的五星级服务。

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

12 · 关于我们

Christie's International Real Estate Thailand

Christie's International Real Estate Thailand 是 Christie's International Real Estate 在泰国的独家联属机构——这是一个基于 Christie's 拍卖行250年传承的仅限邀请的全球网络。Christie's International Real Estate Thailand 在曼谷设有办事处，自2026年8月起在普吉亦设办事处，通过 Christie's 遍布近50个国家超过400家经纪公司的全球网络，将泰国最优质的豪华物业与具有鉴赏力的国际客户连接在一起。

媒体联系——泰国

Pakorn Sakunee
pakorn@anvinest.com