

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

奢華之所

Christie's International Real Estate Thailand
季度市場報告

Q3 2026 · 試刊號

重要聲明：本報告僅供一般資訊參考之用，不構成投資、財務、法律、稅務或估值建議，亦不構成購買或出售任何不動產的要約或邀約。本報告所載資訊來自被認為可靠的來源，包括開發商及第三方，但未經獨立查證。Christie's International Real Estate 及其關聯公司不就其準確性、完整性或時效性作任何明示或暗示的陳述或保證。所有數據，包括價格和去化率，均為截至發布日期的估計和意見，如有變更恕不另行通知。在法律允許的最大範圍內，Christie's International Real Estate 及其關聯公司，以及其各自的董事、高階管理人員和員工，對因使用或依賴本報告而產生的任何直接或間接損失或損害概不承擔任何責任。讀者應自行查詢並獲取獨立的專業建議後再做出任何決定。© 2026 Christie's International Real Estate。未經事先書面同意，不得複製本報告的任何部分。

數據來源於公開數據及 Christie's RE Thailand Market Intelligence——方法論詳見第20頁

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

Q3 2026 · 試刊號

本期內容

01 季度亮點

02 總體市場

03 住宅市場概覽與過戶

04 公寓市場——價格與銷售去化

05 有地住宅

06 豪華至超豪華市場——銷售

07 豪華至超豪華市場——租賃

08 普吉市場快照

09 展望未來——Q4 2026

10 來源與方法論

11 精選房源

12 關於 Christie's International Real Estate Thailand

執行摘要——Q3 2026

季度亮點

▲ 95,082

全國住宅過戶套數，**Q2 2026**（年增 **+22.9%**）

▲ THB 857

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

▲ +74.4%

普吉外國人公寓過戶金額，年增，**Q2 2026**

全國住宅市場強勁反彈

2026年**Q2**全國住宅過戶量年增**22.9%**至**95,082**套，過戶金額成長**15.5%**至**THB 2,426.6**億——為本輪週期最強表現。消費者信心指數於**7**月攀升至**51.8**，儘管**GDP**成長放緩至**1.9%**。

核心區公寓價格堅挺；超豪華新案刷新標竿

曼谷公寓價格指數年增**1.95%**，曼谷及大曼谷地區累計去化率達**90%**。**Central Lumpini** 以 **THB 342,800/sqm**（季增**+9.1%**）領先，**Upper House Residences**（約 **THB 475K/sqm**）及 **Wireless Residences by Upper House** 於**Q2**入市。

豪華租金跑贏大盤；普吉吸引外資

2026年初至今上三分位租金達 **THB 857/sqm/**月，漲幅**7.5%**，而全市中位數漲幅僅**2.7%**，預估毛租金報酬率為**4.95%**。普吉外國人公寓過戶金額在**Q2**年增**74.4%**，已追蹤住宅存量中**85%**已售出。

指標	最新數據	季增	年增
全國住宅過戶套數（Q2 2026）	95,082套	+31.0%	+22.9%
全國外國人公寓過戶（Q2 2026）	3,292套	+1.6%	+1.4%
上三分位租金/sqm/月，曼谷及周邊	THB 857	0.0%	+7.5%

來源：REIC，經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence；UTCC；NESDC；Christie's RE Thailand Market Intelligence（公寓定價、去化及租賃交易）。租金年增為2026年1月1日至9月20日與2025年同期比較；租金季增為Q3 2026（至9月20日）對比Q2 2026。完整來源詳見第20頁。

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

02 · 總體市場

觀點聚焦

"整體住宅市場正在重新擴張，消費者信心持續攀升，外資流入普吉的速度超過其他任何地區——泰國本季的成長故事，正在曼谷市中心以外的地方書寫。"

觀點聚焦——Christie's International Real Estate Thailand

+1.9%	51.8	18.5M
GDP成長，Q2 2026	消費者信心指數，2026年7月	外國旅客入境人次，年初至今（年增-3.2%）

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

區域評論

"總體經濟背景比過去一段時間更為均衡——Q2 GDP成長放緩至1.9%，但消費者信心已連續兩個月上升，處於3月以來的最高水準。對於我們的買家而言，這種組合通常首先體現在決策速度而非價格上：觀望等待局勢明朗的人減少。旅遊入境人數放緩，是我進入Q4後最密切關注的一項指標。"

——Annop Vongchumpit，經紀業務董事總經理，Anvinest Development Partners

住宅市場

全國住宅過戶 Q2 2026 強勁反彈

全國所有不動產類型住宅過戶套數及金額，**Q2 2026**。

95,082

全國住宅過戶套數，Q2 2026

▲ 年增+22.9%

▲ THB 242.66bn

全國過戶總金額，Q2 2026

▲ +15.5%

過戶金額年增

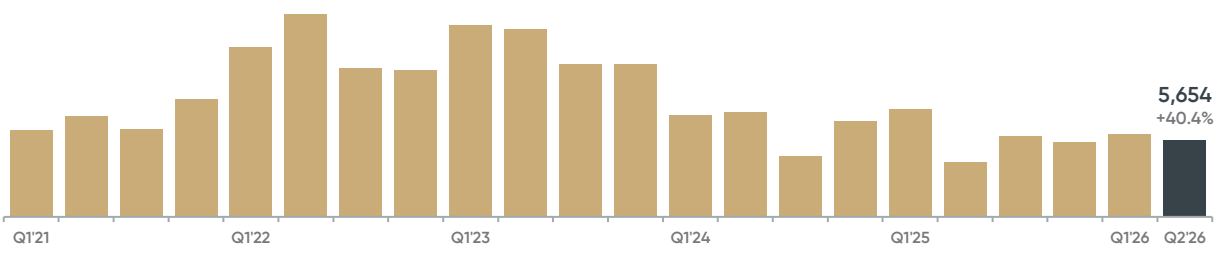
◆ ≈THB 2.55M

每套推算均價（衍生數據）[1]

2026年第二季度全國住宅過戶量進一步加速，套數成長從**Q1**的**11.2%**擴大至年增**22.9%——**儘管過戶金額成長**15.5%**，仍慢於套數成長。兩者差距正在縮小，表明本季的反彈比**Q1**更具廣泛基礎，但仍以交易量為主導，而非向高價值不動產轉移。外國及豪華買家群體（詳見第**06**節）是該市場中有公開數據可查的最細分領域。

來源：[1] Real Estate Information Center (REIC)，Q2 2026全國過戶數據，經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence。每套推算均價為根據REIC報告的套數和金額總數進行簡單算術推導，非REIC單獨報告的數據。

曼谷及大曼谷地區公寓預售推出（按季度，Q1'21–Q2'26）· CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



住宅市場

季度亮點

▲ 95,082

全國住宅過戶套數 · Q2 2026

▲ THB 242.66bn

全國過戶總金額 · Q2 2026

▲ 51.8

消費者信心指數 · 2026年7月 (UTCC)

全國反彈

2026年Q2全國住宅過戶量年增22.9%至95,082套，延續Q1的11.2%漲幅，創本輪週期最高紀錄[1]。季增31.0%的成長分布在超過95,000筆交易中，指向廣泛的需求，而非少數大型建案扭曲總量。連續兩個季度的兩位數成長，強化了全年趨勢持續的判斷，而非僅是單季反彈。

金額成長落後於套數成長

過戶總金額年增15.5%至THB 2,426.6億，推算每套均價約為THB 255萬（根據報告總數衍生[1]）——與Q1的THB 258萬基本持平。金額成長仍落後於套數成長，但差距從Q1的8.1個百分點縮窄至Q2的7.4個百分點：交易量仍是主要驅動力，不動產結構大體不變。

總體背景

消費者信心指數在2026年7月升至51.8，連續第二個月上升，為3月以來最高，儘管Q2 2026 GDP年增放緩至1.9%，低於NESDC全年預測的2.0–2.5%。這種組合——情緒改善而成長數據走軟——表明買家正在看穿單一疲弱季度的GDP數據，但信心仍需進一步連續上升，才能被視為持久趨勢。

指標	本季	季增	年增
全國住宅過戶套數	95,082套	+31.0%	+22.9%
全國住宅過戶金額	THB 242.66bn	+29.6%	+15.5%
消費者信心指數 (UTCC)	51.8（2026年7月）		

來源：[1] Real Estate Information Center (REIC)，Q2 2026全國過戶數據，經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence；UTCC 消費者信心指數；NESDC。CCI按月報告，因此未顯示季增/年增季度比較。

區域評論

"Q2推高了兩項指標，而非僅其中之一——套數加速至22.9%，金額跟進至15.5%，縮窄了與Q1相比的差距。這已不再純粹是量的故事，儘管金額仍在追趕而非引領。豪華及外國買家群體（詳見第06節）值得作為獨立故事解讀，不應假設其與全國數據同步變動。"

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

曼谷公寓市場

整體指數降溫之際公寓價格依然堅挺

住宅價格指數、供應量及外資，曼谷，2026。

住宅

▲ +1.95%

曼谷公寓細分 RPPI，年增，Q1 2026

▼ −0.18%

曼谷及周邊 RPPI 整體，年增

◆ 919K

累計公寓供應量，曼谷及大曼谷地區，Q2 2026（829K已售）

外資

◆ THB 6.14bn

外國人公寓過戶金額，Q1 2026

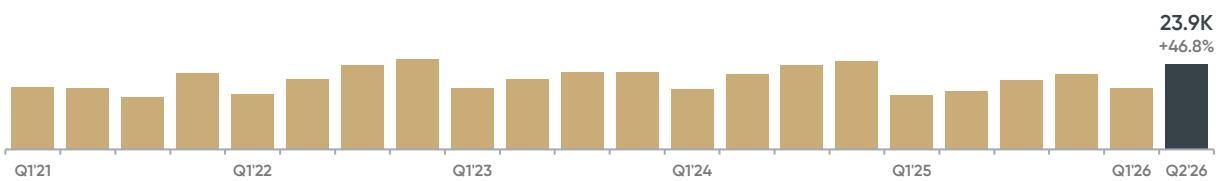
◆ 45.63%

佔全國外國人過戶金額份額

▲ +10.61%

曼谷及周邊 RPPI，五年變化

曼谷及大曼谷公寓過戶（按季度，套數），Q1'21–Q2'26 · CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



曼谷公寓細分市場錄得正向價格成長，即使更廣泛的曼谷及周邊指數略有下滑——這一分化對於如何描述市場至關重要，因為單一混合數字會低估公寓市場中實際發生的情況。外國買家在**Q1 2026**向曼谷公寓投入**THB 61.4**億，佔全國外國人過戶金額的**45.63%**，鞏固了該市作為全國外國住宅資本首要入口的地位。五年來看，曼谷及周邊定價仍上漲**10.61%**，凸顯本季較疲軟的頭條數據背後的長期趨勢。

來源：Global Property Guide，住宅不動產價格指數 (RPPI)，泰國，2026；REIC，Q1 2026外國人公寓過戶數據，經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence。

區域評論

"Central Lumpini 和 Sukhumvit 仍是全市優質需求最明確的區域，但買家正在新案要價與已完工稀缺產品實際轉售價格之間劃出清晰界限。我們建議客戶目前將曼谷視為長期持有、品質導向的市場——資產選擇遠比全市動能更重要。"

——Leonard Low，Christie's International Real Estate Thailand 銷售總監

曼谷公寓市場

季度亮點

▲ +10.61%

曼谷及周邊 RPPI，五年變化

◆ 90%

累計公寓去化率，曼谷及大曼谷地區，Q2 2026

◆ THB 6.14bn

外國人公寓過戶金額，Q1 2026

住宅價格按細分市場分化

曼谷公寓細分市場在**Q1 2026**年增**1.95%**，即使更廣泛的曼谷及周邊價格指數年減**0.18%**——表明公寓市場正跑贏更廣泛的住宅指數。這一分化對市場描述方式至關重要：單一混合的曼谷數字會低估公寓市場中實際發生的情況。

豪華定價高於大盤

曼谷豪華/超豪華公寓（**≥THB 300K/sqm**）在**Q2 2026**均價為**THB 376,800/sqm**，即使更廣泛的公寓價格指數漲幅更為溫和——這表明定價權集中在市場高端。

外資集中於曼谷

曼谷佔**Q1 2026**全國外國人公寓過戶金額的**45.63%**（**THB 61.4**億），為全國單一省份最高佔比。這一集中度鞏固了曼谷作為外國資本進入泰國住宅市場首要入口的地位，領先於春武里和普吉。

指標	本季	季增	年增
曼谷公寓 RPPI	—	—	+1.95%
曼谷及周邊 RPPI（整體）	—	—	-0.18%
新推案豪華/超豪華公寓均價（曼谷，≥THB 300K/sqm）	THB 376,800/sqm	—	—

來源：Global Property Guide，RPPI及定價數據，2026；去化：Christie's RE Thailand Market Intelligence；REIC，經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence。— = 本期未發布。

區域評論

"本季曼谷住宅市場的重點，在於強勢集中於何處。整體價格指數持平至小幅下降，但公寓細分市場仍在錄得漲幅，中高端定價更穩居整體趨勢之上。這正是我們堅持將這些數據分開報告、而非引用單一混合曼谷數字的原因。"

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

曼谷公寓市場

分區價格與去化

▲ 90%

累計去化率，曼谷及大曼谷公寓，Q2 2026（919K套中829K套已售）

◆ +1.5%

公寓均價，年增，Q2 2026

◆ 25.8K

新公寓推出套數，過去四個季度

曼谷市中心價格領先

Central Lumpini 仍是曼谷最昂貴的公寓分區，達 THB 342,800/sqm，因新超豪華建案入市而季增9.1%；其次是 Silom–Sathorn（THB 232,700，+6.0%）和 Asoke–Phetchaburi（THB 218,000）。其餘前十名中，平均要價季增持平至小幅走軟。

前十分區（按每平方公尺均價）——Q2 2026

分區	每平方公尺價格	季增	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%

核心區外去化率保持高位

大多數主要區域累計去化率在86–96%之間，表明未售庫存有限。Rama 4（60%）和 Central Lumpini（82%）剩餘庫存最多，反映近期高價新案仍在銷售期內。

來源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，曼谷及大曼谷公寓數據庫，Q2 2026。每平方公尺價格 = 在售專案供應加權平均要價；季增與Q1 2026比較，並反映供應結構變化，包括新案。去化率 = 累計已售套數÷累計供應量。

有地住宅聚焦

有地住宅
大曼谷地區
穩健發展

獨棟住宅、雙拼住宅、聯排別墅及住辦合一（Home Office）供應量、去化及定價，曼谷及大曼谷地區，Q2 2026。

供應與需求

◆ 620,385

累計住宅套數，曼谷及大曼谷地區，Q2 2026

◆ 77.2%

去化率，累計（已售/總套數）

◆ 21,226

新推出套數，過去4個季度（Q3 2025–Q2 2026）

定價

▲ +3.2%

每套均價，年增（Q2 2026對比Q2 2025，按套加權）

◆ THB 5.72M

每套均價，曼谷及大曼谷地區，Q2 2026（按套加權）

◆ THB 32.7M

最高價區域——Din Daeng – Ratchada，每套均價，Q2 2026

曼谷及大曼谷地區有地住宅市場——獨棟住宅、雙拼住宅、聯排別墅及住辦合一（Home Office）——在整個都會區涵蓋620,385套累計套數，去化率為77.2%，定價能力穩定：每套均價在Q2 2026年增3.2%至THB 572萬，即使開發商持續增加新供應（過去四個季度推出21,226套）。不同區域定價差異顯著——Din Daeng – Ratchada、Kanchanaphisek 和 Krung Thep Kritha 每套均價最高，達THB 2,700–3,300萬。

前十分區（按每套均價）——Q2 2026

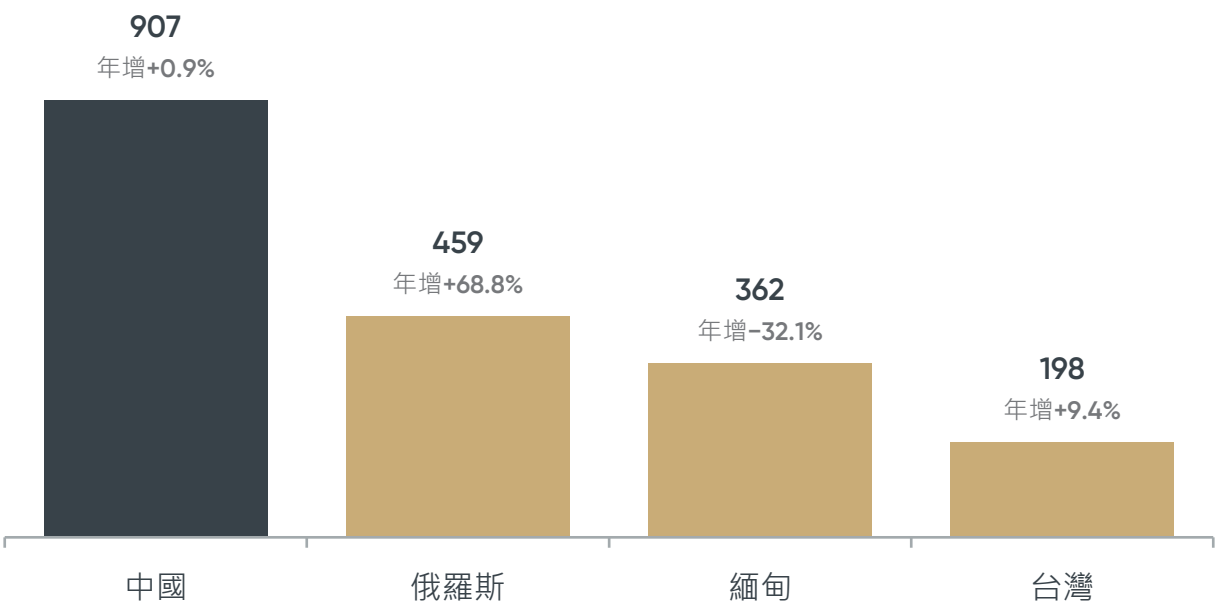
分區	每套均價	去化率
1. Din Daeng – Ratchada	THB 32.7M	71.0%
2. Kanchanaphisek – Sai 1	THB 31.7M	57.3%
3. Krung Thep Kritha	THB 27.7M	77.7%
4. Phatthanakan – On Nut	THB 24.3M	95.2%
5. Ladprao – Kaset Nawamin	THB 23.2M	79.5%
6. Rama 3	THB 21.0M	69.4%
7. Bang Waek	THB 20.7M	81.6%
8. Ramkhamhaeng	THB 20.2M	92.0%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

來源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，住宅市場數據庫（獨棟住宅、雙拼住宅、聯排別墅、住辦合一（Home Office））· Q2 2026。

豪華及外國買家群體

中國仍居首位，俄羅斯增速最快

外國買家公寓過戶，全國，按國籍——按絕對套數排名前四，**Q2 2026**。



◆ **THB 376,800/sqm**

豪華/超豪華公寓（≥THB 300K/sqm）· 曼谷 · Q2 2026均價

▲ **+68.8%**

俄羅斯買家公寓過戶 · 年增 · Q2 2026（459套）

來源：REIC（經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence）· Q2 2026外國人公寓過戶（按國籍）；豪華定價：Global Property Guide · 2026。

超豪華專案聚焦——曼谷，≥THB 300K/SQM · Q2 2026

專案	分區	入市	套數	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%

來源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，開發商及公開數據，Q2 2026。價格（THB/sqm）為參考性平均要價。去化率為截至Q2 2026末的估計值，可能不反映最終銷售。數據未經獨立查證，如有變更恕不另行通知。

豪華及外國買家群體

季度亮點

▲ 3,292

全國外國人公寓過戶，Q2 2026

◆ 10.2%

外國人佔全國公寓過戶套數份額

◆ 20.0%

外國人佔全國公寓過戶金額份額

國籍結構變化

中國仍是按交易量計最大的來源市場（907套），在Q1年減38.8%之後基本趨於穩定——僅年增0.9%。俄羅斯是最突出的推動者，年增68.8%至459套，而台灣成長較為溫和（9.4%）。緬甸大幅回落，年減32.1%。Q2的成長集中於單一市場——俄羅斯——需求面更窄、更不多元。

超額價值份額

外國買家在Q2 2026佔全國公寓過戶套數的10.2%，但佔公寓過戶金額的20.0%——仍然是接近雙倍的價值傾斜，儘管兩項份額均從Q1的13.6%和23.9%回落，因國內交易量增速快於外國。持續存在的金額與套數差距表明外國需求偏向市場高端。

地理集中度

曼谷及大曼谷在Q2 2026佔全國外國人過戶金額的58.3%（THB 86.3億），為全國最大的單一區域份額；春武里（主要是芭達雅）佔外國交易量的29.9%（984套）；普吉外國人過戶金額大幅上升，年增74.4%。

指標	本季	季增	年增
全國外國人公寓過戶	3,292套	+1.6%	+1.4%
外國人公寓過戶金額，全國範圍	THB 14.80bn	+9.9%	+20.2%
中國（最大來源市場）	907套	+0.1%	+0.9%

來源：REIC（經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence），Q2 2026全國外國人公寓過戶數據（按買家國籍及省份）。

區域評論

"中國的回落似乎已告一段落——在艱難的Q1之後與去年同期持平——但本季真正的焦點是俄羅斯。從仍屬溫和的基數躍升近70%，這類變動容易被誇大，因此我希望看到它再維持一季，才會稱之為趨勢而非一次性現象。更難忽視的是，緬甸在俄羅斯激增的同時回落，這說明結構在變化，而非全面成長。"

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

豪華租賃市場

曼谷豪華租金跑贏大盤

優質及豪華住宅租金成長與更廣泛曼谷市場對比，**2026**。

THB 857/sqm/月

上三分位中位租金，曼谷及周邊，2026年初至今

▲ 年增+7.5%

毛租金報酬率——最高價格三分位，曼谷及周邊

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

Christie's RE Thailand Market Intelligence 估計；按價格排名前三分之一的配對成交（高於THB 171K/sqm）；毛報酬，未扣成本。

曼谷優質及豪華細分市場租金持續上漲，即使整體定價降溫——**2026**年初至今上三分位租金達**THB 857**/sqm/月，年增**7.5%**，而全市中位數漲幅僅**2.7%**。由於泰國沒有公開的豪華細分市場收益率，我們估計最高價格三分位**2026**年初至今毛報酬率為**4.95%**，高於**2023**年的**4.51%**，因租金成長超過轉售價格。

來源：Christie's RE Thailand Market Intelligence——已完成租賃的每平方公尺中位租金，曼谷及周邊，2026年1月1日至9月20日對比2025年同期（上三分位=按每平方公尺租金最高的三分之一交易；全市=所有已完成租賃）。毛報酬率估計：同專案中位租金×12÷售價/sqm，售價高於THB 171K/sqm（最高價格三分位）；毛報酬，未扣成本。

區域評論

"我會帶進客戶對話的數字，是市場頂端7.5%的租金成長——這是需求信號，而非供應故事，因為並無新的豪華完工專案在推動。這說明租戶仍願意為合適的地段支付溢價，即使全市其他地方的整體價格成長已經降溫。我會將其視為下一季定價權所在的早期信號。"

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

豪華租賃市場

季度亮點

▲ THB 857

上三分位中位租金（每平方公尺/月），曼谷及周邊，2026年初至今

▲ +7.5%

上三分位租金/sqm，年增（2026年初至今對比2025年初至今）

▲ +16.0%

上三分位租金/sqm，2023 → 2026（同期（1月至9月））

租賃市場高端正在重新加速

在 Christie's RE Thailand Market Intelligence 追蹤的曼谷及周邊已完成租賃中，按每平方公尺租金排名前三分之一的交易在2026年初至今達到中位數THB 857/sqm/月，較2025年同期的THB 797上漲7.5%——大約是前兩年3.8–3.9%增速的兩倍。

2026年每個季度均領先去年

2026年每個季度均高於2025年同一季度，中位數自1月以來保持在THB 857至870/sqm/月之間——詳見下方季度表。

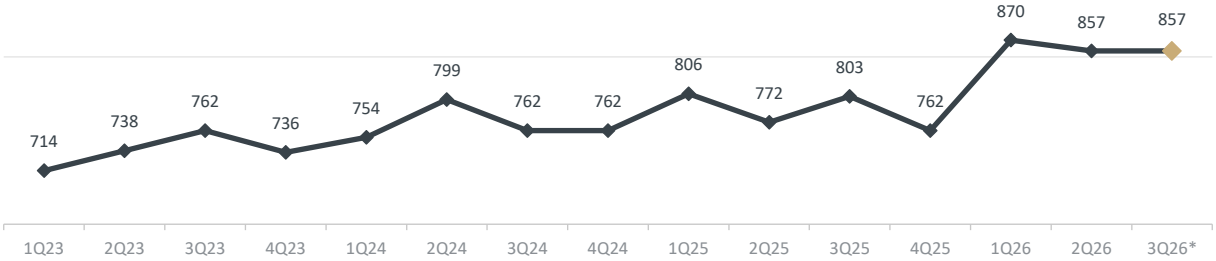
豪華租賃正拉升高端

每平方公尺月租金超過THB 1,000的租賃在2026年升至約佔交易量的10%，高於2023–25年的約2%，以 Chula–Samyan 和 Sukhumvit 走廊的豪華存量為主導。

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

*來源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，租賃交易——3,024筆已完成租賃，曼谷及周邊，2023年1月至2026年9月20日。上三分位=各期按每平方公尺租金最高的三分之一交易；中位數。年度比較均採用1月1日至9月20日同期比較。*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*）



豪華租賃市場

分區租金

▲ 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，年增（最高交易量區域）

◆ THB 651

全市中位租金/sqm/月，曼谷及周邊，2026年初至今（+2.7%）

定價權集中在優質核心區

各區域租金分化明顯。**Phrom Phong–Thong Lo–Ekamai** 以**THB 907/sqm/月**領先，年增**24%**，受更多豪華租賃交易提振，而 **Silom–Sathorn**——交易量最高的租賃市場，以 **Chula–Samyan** 為錨——上漲**4.2%**。大多數中端及郊區區域年減最多**8%**。

分區	中位租金（THB/SQM/月）	年增
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%
曼谷及周邊全區	651	+2.7%

來源：Christie's RE Thailand Market Intelligence，已完成租賃，2026年1月1日至9月20日對比2025年同期；顯示租賃交易量足夠的區域。區域根據 Christie's RE Thailand Market Intelligence 公寓數據庫分配。[1] 年增變化受2026年更高比例豪華租賃交易提振。



08 · 普吉市場快照

外資逆全國趨勢
湧入普吉

外國人公寓過戶、住宅供應與去化——普吉，Q2 2026。

▲ +74.4%

普吉外國人公寓過戶金額，年增，Q2 2026[1]

◆ 85%

普吉住宅已售比例，2026年9月[2]

◆ 5.2%

剩餘庫存月度去化率[2]

供應與去化

2026年9月的市場調查[2]追蹤了普吉806個住宅專案，總計90,597套、專案總值THB 7,050億。85%的套數已售出，約14,000套仍在市場上，月度去化率為5.2%——在無新案的情況下約19個月清貨。度假別墅和度假公寓佔套數的52%，但約佔價值的80%。追蹤的存量每套均價約THB 780萬（衍生數據）。

來源：[1] REIC，按省份統計的外國人公寓過戶，Q2及H1 2026（省級拆分經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence；與REIC全國總數核對）。[2] AREA (Agency for Real Estate Affairs)，普吉在售專案住宅調查，2026年9月，如 Thansettakij 和 Positioning 所報導；完整AREA報告未獲取。

攝影：Anann Villas，普吉——僅供示意。

普吉市場快照

季度亮點

▲ +75.4%

普吉外國人過戶金額，H1 2026（半年），年增[1]

▲ 16.5%

普吉佔全國外國人金額份額，H1 2026[1]

◆ 約19個月

清除剩餘庫存時間[2]

外資逆全國趨勢流入

外國買家在**H1 2026**購買了**815**套普吉公寓，價值**THB 46.8**億[1]，年增分別為**45%**和**75%**，而全國外國人過戶套數下降**8.8%**、金額下降**1.5%**。普吉佔全國外國人過戶金額份額從**9.3%**升至**16.5%**，每套均價**THB 570**萬，而全國均價為**THB 430**萬。

去化速度快於新供應

普吉已追蹤的住宅中**85%**已售出，剩餘庫存月度去化率為**5.2%**[2]。自住型公寓銷售最快，月度**8.1%**，度假產品**4.9%**，有地住宅約**3%**。全市銷售數據印證：普吉住宅銷售在**H1 2026**年增超過**45%**，其中**67%**為國際買家[3]。

豪華度假產品主導價格水準

度假別墅和公寓約佔普吉住宅價值的**80%**，**2026**年新案中約**60%**為別墅，均價**THB 3,200**萬，以 **Thalang** 為主[2]。公寓新案預計將從**2024**年的**15,516**套降至**2026**年的約**6,000**套[4]——供應收縮應支撐定價。毛租金報酬率為**5.60%**[5]。

指標	本季	季增	年增
外國人公寓過戶金額[1]	THB 2.24bn	−7.9%	+74.4%
外國人公寓過戶套數[1]	395	−6.0%	+38.1%
佔全國外國人金額份額[1]	15.1%	−2.9 pp	+4.7 pp

來源：[1] REIC省級外國人公寓過戶，Q2及H1 2026（經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence）。[2] AREA 普吉調查，2026年9月（經由 Thansettakij、Positioning）。[3] CBRE Thailand，2026年8月。[4] Colliers Thailand，2026年3月。[5] Global Property Guide，2026年8月。

區域評論

"普吉的故事如今不再只關乎地段——而是完整的營運價值主張。買家正在評估連通性、專業管理以及在入住率、營運成本和業主自用期後的實際現金報酬，而非僅看廣告宣傳的毛報酬率。隨著亞太地區需求擴大，印度在旅遊和住宅諮詢方面變得日益重要，我們以持有體驗為先，表面報酬率為次。"

——Leonard Low，Christie's International Real Estate Thailand 銷售總監

普吉市場快照

豪華專案聚焦

▲ 10

精選豪華專案，遍布普吉西海岸、北部及南部

◆ THB 7.3–260M

入門價格範圍，從 Kata 住宅到 Bang Tao 海濱

◆ 276

最大專案——HYTHE by Botanica，Thalang（套數）

品牌及別墅產品引領新案管線

普吉目前的豪華新案管線以低密度別墅系列和飯店品牌住宅為主，集中在西海岸的 Cherng Talay–Bang Tao、Layan 和 Kamala，以及 Nai Yang 附近的新別墅社區和 Rawai、Kata 的精品專案。入門價格從 Kata 住宅的約THB 730萬到 Banyan Tree 海濱別墅的THB 2.6億。

專案	分區	套數	價格（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

來源：Christie's International Real Estate Thailand，普吉專案資訊，2026（開發商發布）。價格為參考性起價。

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

09 · 展望

展望未來——Q4 2026

- 普吉外國買家動能（**Q2**外國人公寓過戶金額年增**+74.4%**）及快速去化（已追蹤房源**85%**已售）在全國外國人過戶走軟（**H1 2026**套數**-8.8%**）的背景下能否延續，將是**Q4 2026**的觀察重點。

- 外國買家結構變化——俄羅斯大幅上升，中國趨於穩定，緬甸回落——以及這一再平衡在**2026**年餘下時間將延續還是逆轉。

- 曼谷**7.5%**的上三分位租金成長，確認了定價權回歸市場高端的早期信號，即使更廣泛的曼谷及周邊價格指數下滑。

- 旅遊入境人數走軟（年初至今年增**-3.2%**）作為關注指標，即使消費者信心持續攀升。

區域評論

"進入Q4關注四件事：俄羅斯在外國人購房中的動能是否持續，抑或只是一季的曇花一現；曼谷豪華租金成長是否傳導至資本價值；旅遊入境走軟還會持續多久；以及消費者信心連續兩個月的攀升會成為趨勢還是停滯。這些單獨來看都不令人擔憂，但合在一起將決定我們如何在年末向客戶做簡報。"

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

前瞻性評論，非預測。所引數據來自本報告其他部分引用的來源。

來源、方法論與局限性

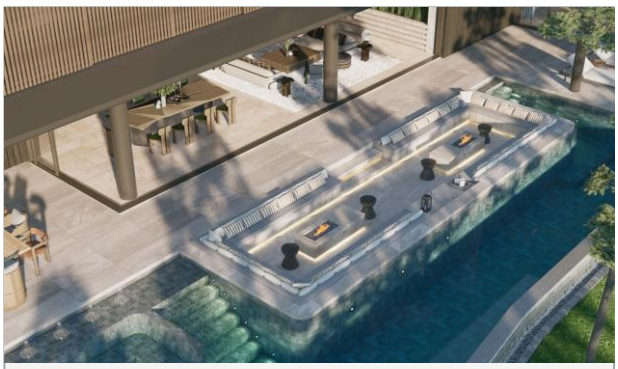
來源	用途	數據時效
Christie's RE Thailand Market Intelligence——公寓市場數據庫	曼谷及大曼谷公寓專案級定價、分區供應和去化；超豪華專案定價及供應；自2009年起按季度更新	Q2 2026
Christie's RE Thailand Market Intelligence——租賃與銷售交易	曼谷及周邊每平方公尺租金（上三分位中位數，按季度；按區域）；最高價格三分位的預估毛報酬率（年度）	Q3 2026（至9月20日）
Christie's RE Thailand Market Intelligence——住宅市場數據庫	曼谷及大曼谷有地住宅（獨棟住宅、雙拼住宅、聯排別墅、住辦合一（Home Office））專案級定價、供應和去化，自2013年起按季度更新	Q2 2026
Real Estate Information Center (REIC)	全國住宅過戶套數及金額；按國籍和省份統計的外國人公寓過戶（經由 Christie's RE Thailand Market Intelligence，包括省級拆分）	Q2 2026
National Economic and Social Development Council (NESDC)	GDP成長	Q2 2026
University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)	消費者信心指數	2026年7月
Ministry of Tourism and Sports of Thailand	外國旅客入境人次，年初至今	2026
Global Property Guide	住宅不動產價格指數 (RPPI)、租金報酬率及中高端公寓定價	2026
CBRE Thailand；Colliers Thailand	普吉住宅銷售及國際買家份額（CBRE）；公寓新案展望（Colliers）——公開發布	2026年8月；2026年3月
Agency for Real Estate Affairs (AREA)	普吉住宅供應、已售率、去化及產品結構（透過調查的新聞報導）	2026年9月
Christie's International Real Estate Thailand	普吉豪華專案亮點（起價、已揭露的套數）——專案及開發商資訊	2026

局限性。城市/區域級指數（RPPI、毛租金報酬率）並非特定資產的業績表現，不應替代持牌機構的不動產級數據調取。REIC的會員登入年度報告未獲取；REIC的省級外國人過戶拆分數據取自 Christie's RE Thailand Market Intelligence，並與REIC公布的全國總數核對。AREA的普吉數據來自其2026年9月調查的新聞報導，而非完整報告。CBRE及Colliers在第17頁的數據取自其公開發布；未使用僅限訂閱的研究報告。

本文件由 Christie's International Real Estate Thailand 為資訊目的編製，不構成要約、估值或投資、法律或稅務建議。描述為估計的數據不作為事實陳述，第三方數據未經獨立查證。接收方在採取行動前應尋求自己的專業建議。對依賴本材料不承擔任何責任。

11 · 精選房源

展示物件——本期精選



房源

Anann Villas

Thalang · 普吉

THB 131,870,000

5房 · 7衛 · 891 sqm

僅12棟超豪華泳池別墅的珍稀系列，沉浸於 MIRA Valley 的自然保護區之中。



房源

Sea Theatre Rawai by Boat Pattana

Rawai · 普吉

THB 117,000,000

5房 · 7衛 · 885 sqm

僅八棟超豪華海濱別墅的獨家系列，每棟均以安達曼海全景為設計核心。



房源

Porsche Design Tower Bangkok

Sukhumvit 38 · Thong Lo · 曼谷

THB 500,000,000

3房複式 · 4衛 · 528 sqm

亞洲首座 Porsche Design 住宅，僅設22套尊榮獨享的 Sky Villas，標誌性設計與非凡生活在此交匯。



房源

The Residences at Mandarin Oriental Bangkok

Charoen Nakorn · 毗鄰 ICONSIAM · 曼谷

THB 453,750,000

6房 · 9衛 · 605 sqm

標誌性濱水住宅，融合無遮擋的昭披耶河景觀與 Mandarin Oriental 傳奇的五星級服務。

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

Christie's International Real Estate Thailand

Christie's International Real Estate Thailand 是 **Christie's International Real Estate** 在泰國的獨家聯屬機構——這是一個基於 **Christie's** 拍賣行**250**年傳承、僅限受邀加入的全球網絡。**Christie's International Real Estate Thailand** 在曼谷設有辦事處，自**2026**年**8**月起亦於普吉設立辦事處，透過 **Christie's** 遍布近**50**個國家、超過**400**家經紀公司的全球網絡，將泰國最優質的豪華不動產與具有鑑賞力的國際客戶連接在一起。

媒體聯繫——泰國

Pakorn Sakunee
pakorn@anvinest.com