

X PROPERTY · 市场报告

Pattaya Condo Report 2026

芭提雅新楼盘公寓：价格、区域、付款计划及外国人购房流程。

7

分析的新楼盘项目

260万 ฿

最低入门价格

2027-2030

计划交房

2026 年概览

7

分析的新楼盘项目

260万 ฿

最低入门价格

106,000–308,000 ฿

每平方米价格（项目均价）

2027–2030

计划交房

49 %

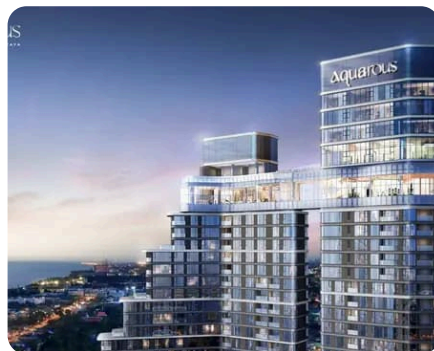
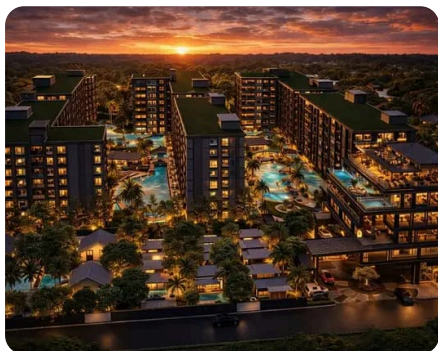
外国人永久产权配额

20–30 %

签约时支付——其余分期

核心要点

- 1 每平方米价格相差三倍——从低层项目约 106,000 ฿ 到 Wongamat 海滨塔楼约 308,000 ฿。
- 2 260万 ฿ 起即可入手——低层项目的每平方米价格远低于高层塔楼。
- 3 开发商通常在签约时只收取 20–30 %，其余在施工期间免息分期并于交房时付清。
- 4 外国人可以本人名义以永久产权拥有公寓——需在 49 % 的外国人配额内，且资金从境外汇入。
- 5 长期驱动因素：乌塔堡机场扩建及规划中通往曼谷的高铁（目标 2031/32 年）。



各区域每平方米价格

我们跟踪项目的每平方米均价，依据开发商价格表。

Wongamat 宗甸 Pratumnak 芭提雅中心

Soondri Wongamat Wongamat · 高层		308,000 ฿
ONCE Wongamat Wongamat · 高层		240,000 ฿
Grand Solaire Noble 芭提雅中心 · 高层		189,000 ฿
Aquarous Jomtien 宗甸 · 高层		177,000 ฿
Copacabana Coral Reef 宗甸 · 高层		155,000 ฿
Zenith 2 Pratumnak · 8 层以下		112,000 ฿
LOVE IT Wongamat Beach Wongamat · 8 层以下		106,000 ฿

Wongamat

Ø 218,000 ฿/m²

北部宁静海滩（Naklua）。高端塔楼直面大海——每平方米价格最高。

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

宗甸

Ø 166,000 ฿/m²

Pratumnak 以南绵长悠闲的海滩。深受家庭和长住居民欢迎。

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

Pratumnak

Ø 112,000 ฿/m²

芭提雅与宗甸之间的绿色山丘。安静，以低层为主，邻近两处海滩。

Zenith 2

芭提雅中心

Ø 189,000 ฿/m²

市中心：购物、餐饮、夜生活，去哪里都近。

Grand Solaire Noble

7 个项目全面对比

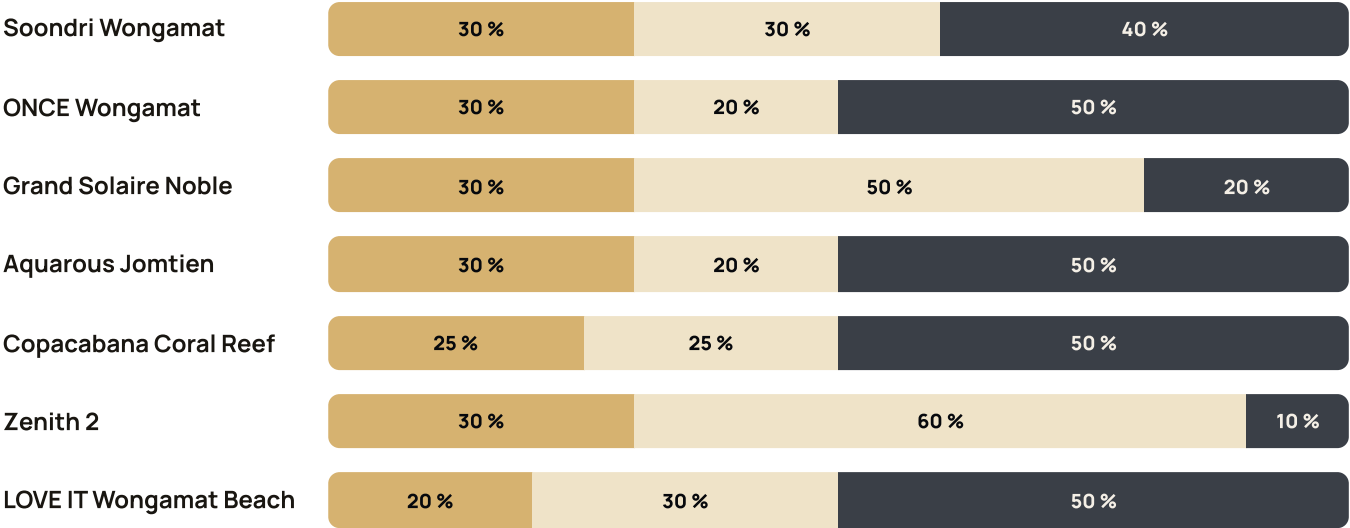
项目	区域·建筑	状态	起价	฿/M²	交房	付款计划*
 Soondri Wongamat Craftwork	Wongamat 高层	预售	895.9万 ฿	308,000	2030 Q4	30 / 30 / 40
 ONCE Wongamat Honour Thailand	Wongamat 高层	在建	840万 ฿	240,000	2029 Q3	30 / 20 / 50
 Grand Solaire Noble S.L.R Development	芭提雅中心 高层	在建	357.7万 ฿	189,000	2029 Q4	30 / 50 / 20
 Aquarous Jomtien AssetWise	宗甸 高层	在建	566万 ฿	177,000	2027 Q4	30 / 20 / 50
 Copacabana Coral Reef Copacabana Group	宗甸 高层	在建	530万 ฿	155,000	2027 Q4	25 / 25 / 50
 Zenith 2 Strong Family Home	Pratumnak 8 层以下	预售	369.9万 ฿	112,000	2029 Q4	30 / 60 / 10
 LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	Wongamat 8 层以下	预售	260万 ฿	106,000	2030 Q4	20 / 30 / 50

*签约 / 分期 / 交房比例（外国买家）。价格来自开发商价格表，截至 10/2026——可能变动，视房源而定。

付款计划与持有成本

新楼盘的常见方式：先付订金预留单位（通常 100,000–400,000 ฿），签约时支付一部分，施工期间免息分期，余款交房时付清。

签约
分期
交房



持有成本与一次性费用

项目	物业费 ฿/M² 每月	维修基金 ฿/M² (一次性)
Soondri Wongamat	90 ฿	700 ฿
ONCE Wongamat	80 ฿	700 ฿
Grand Solaire Noble	50 ฿	500 ฿
Aquarous Jomtien	67 ฿	500 ฿
Copacabana Coral Reef	50 ฿	500 ฿
Zenith 2	50 ฿	500 ฿
LOVE IT Wongamat Beach	40 ฿	600 ฿

过户时：2 % 过户费（通常与开发商各付 50 %）及维修基金。特别营业税和印花税通常由卖方支付。

示例：35 m² × 50 ฿ = 每月物业费 1,750 ฿。

所有款项仅支付给开发商——X Property 不收取任何款项。

收益示例：30 m² 单位，售价 360万 ฿

与我们项目页面上的计算器公式相同——用您自己的数字试试看。

购买价格	3,600,000 ฿
面积	30 m ²
月租金	21,000 ฿
每年空置	8 %
租赁管理（占租金）	10 %
每月物业费	1,500 ฿
过户费（您承担 2 % 的一半）	36,000 ฿
维修基金	15,000 ฿

总投资

3,651,000 ฿

每年净租金收入

190,656 ฿

毛收益率

7.0 %

净收益率

5.2 %

$$(21,000 \times 12 \times 0.92 \times 0.90 - 1,500 \times 12) \div 3,651,000 = 5.2 \%$$

非约束性示例计算，不构成投资建议。

除非楼盘持有酒店执照，30 天以下的短租在法律上受到限制。长期出租很常见。



外国人购房——6 个步骤

1

选房并预订

选定单位并支付订金——通常为 100,000-400,000 ฿。

3

境外汇款

要获得永久产权，资金须以外币从境外汇入。泰国银行会为土地局开具 FET 表格。

5

交房与产权过户

验房、支付尾款并在土地局办理过户——也可通过授权委托书办理。

2

签订合同

与开发商签订买卖合同；签约时通常支付 20-30 %。

4

施工期间分期付款

按付款计划免息支付。我们会向您发送施工进展和视频。

6

入住或出租

长期出租很常见；我们可为您介绍租赁管理合作伙伴。

须知

融资: 泰国银行面向外国人的贷款有限——大多数买家现金支付或使用免息分期计划。

签证: 购买公寓不会自动获得签证。但投资 1,000 万泰铢起——例如以本人名义、用境外资金购买的公寓、泰国银行定期存款和/或泰国政府债券，也可组合——可能符合一年期、可续签的居留延期条件。其他选择：退休签证、LTR 或 Thailand Privilege。规定会变化——请向泰国移民局核实。

远程: 预订、签约和付款均可远程办理。

土地与房屋: 外国人通常不能直接拥有——一般通过长期租赁产权持有。



基础设施：2032 年前的变化

高速铁路、新的国际机场和泰国最大的港口：芭提雅周边的东部经济走廊（EEC）正在投入数十亿资金。

220 公里

高铁线路

250 km/h

最高时速

≤ 60 分钟

曼谷 → EEC

9

个车站，含芭提雅

- 2026 乌塔堡机场城开工（4 月）
- 2027 林查班港三期启用
- 2028 乌塔堡第二条跑道
- 2031 乌塔堡新客运航站楼（一期）
- 2031/32 曼谷—芭提雅—乌塔堡高铁（目标）

规划中 · 目标 2031/32

连接 3 座机场的高铁**250 km/h**

廊曼—曼谷—素万那普—芭提雅—乌塔堡：全长 220 公里，快线约 1 小时，芭提雅设独立车站。

在建

乌塔堡机场及航空城**每年 1,590 万人次旅客**

投资 2,900 亿泰铢的项目，距芭提雅约 40-45 分钟：2028 年前建成第二条跑道，一期新航站楼于 2031 年前建成。

在建 · 2027

林查班港——三期**每年 1,800 万标准箱**

泰国最大的港口将年吞吐能力扩大至 1,800 万个集装箱，并接通铁路——为区域带来更多就业和需求。

规划中 · 2026 年起

EEC 新智慧城市**Huai Yai**

一座集商务与居住于一体的新城市规划在芭提雅东南方向的 Huai Yai；土地整备计划于 2026 年开始。

这对您意味着什么：交通更便利、就业更多、游客更多——这些都是推动芭提雅租赁需求和房产价值的强劲动力。

来源: EECO - High-speed rail · EECO - U-Tapao · Nation Thailand - SRT timeline · Nation Thailand - U-Tapao · Pattaya Mail - EEC projects · Buzzin Pattaya - Huai Yai

购房前的 10 个问题

- ☐ 是否还有外国人配额（永久产权）单位？
- ☐ 开发商过去完成过哪些项目——是否按时交付？
- ☐ 付款如何分配——如果延期交房怎么办？
- ☐ 是否允许短租（酒店执照），还是只能长租？
- ☐ 景观、楼层和朝向如何——隔壁可能会建什么？
- ☐ 环评（EIA）和建筑许可是否已获批？
- ☐ 包含哪些：家具、厨房、空调？
- ☐ 物业费 and 维修基金是多少？
- ☐ 交房前能否转让合同——费用是多少？
- ☐ 谁负责出租管理，费用是多少？

X PROPERTY

母语免费咨询

把您的预算和需求发给我们——我们为您对比项目，并安排看房或视频看房。



Danial Mesbahi

DE · EN · FA · +66638606289

在 WhatsApp 上咨询



X Property 仅提供居间服务：购房合同由您直接与开发商签订，所有款项只支付至开发商的官方账户——我们从不收取任何款项。我们绝不会要求您向私人账户付款；请务必直接向开发商核实银行账户信息。

所有信息不作保证。价格和房源截至 10/2026，开发商可能调整。不构成法律、税务或投资建议。

来源：开发商价格表及宣传资料（10/2026）。EECO - High-speed rail · EECO - U-Tapao · Nation Thailand - SRT timeline · Nation Thailand - U-Tapao · Pattaya Mail - EEC projects · Buzzin Pattaya - Huai Yai