PHUKET · TWO-BEDROOM HOMES

客户预算1000万泰铢左右，在普吉买两卧公寓，这四套怎么选？

2026年9月 | 四个项目、四套两卧，按真实需求筛选



01 / ARISE VIBE两卧样板房实拍 | 布局与陈设参考，非C712房源

这次有客户希望在普吉找一套两卧公寓，预算在1000万泰铢左右，要求外国人永久产权，同时看重地段和实际居住感受。围绕这些需求，我整理了四个项目的四套两卧房源。

分别是ARISE VIBE C712、Citygate de Phuket A-202、The Base Cherngtalay 010621，以及THE TITLE Heritage D209。四套都有家具包，但面积、位置、交付时间和价格各有差别：ARISE看空间，City Gate看设计，The Base看现房与总价，Heritage看核心位置和完整社区。

四套房价从799万到约1206万泰铢。Heritage超过了原预算，但它的位置、现房和配套值得放在一起比较，让客户看清楚增加预算能得到什么。

CLIENT BRIEF · 客户需求预算：约1000万泰铢
户型：两卧公寓
产权：外国人永久产权
关注重点：地段、户型结构与实际居住感受
本次比较：四套具体房源的面积、价格、位置与交付安排
整理：Milly · 2026.09.30

以下均比较外国人永久产权报价，Heritage已加30万泰铢产权费用。单价按具体房源计算，不代表项目均价；房价不含全部购置附加费用。The Base的799万特价及促销资格仍需复核。

01 | 四套两卧，先比较价格、空间和入住时间

房源	面积／房价	最值得比较的特点
ARISE VIBE C712	85.09 ㎡ 948.5万 约11.15万／㎡	面积最大、两卧Plus 预计2026年第四季度交付
CITY GATE A-202	72 ㎡ 972万 13.5万／㎡	设计印象突出、含家具包 仍需等待一年以上
THE BASE 010621	61.10 ㎡ 799万* 约13.08万／㎡	现房、含家具包、总价最低 空间紧凑，仅限长租
THE TITLE HERITAGE D209	66.91 ㎡ 约1,206.24万 约18.03万／㎡	核心商业生活圈、现房 含家具包，需增加预算

四套里，The Base总价最低，ARISE面积最大、单价最低，Heritage单价最高。入住安排也不同：The Base和Heritage是现房，ARISE预计2026年第四季度交付，City Gate还要等待一年以上。先把预算和入住时间确定下来，再比较设计与位置，选房会更清楚。

02 | 把预算用在更宽裕的生活空间上

ARISE VIBE由Ornsirin开发。这次选的是C栋7楼顶层C712，泳池景，85.09 ㎡的G2两卧Plus。房价948.5万泰铢，外国人永久产权，包含家具包，不含电视及其他电器，预计2026年第四季度交付。



02 / C712对应G2两卧Plus户型图 | 85.09㎡，两间卧室之外另有多功能空间

在这四套房里，ARISE面积最大：比City Gate多13.09㎡，比Heritage多18.18㎡，比The Base多23.99㎡。更值得看的是，额外面积落实到了一个独立的多功能空间，可以结合家庭需要安排办公、收纳或其他用途。它仍是两卧Plus，不直接当作三卧来比较。

如果是长期生活，家庭成员各自需要一些空间，或者经常在家办公，这样的布局会比单纯追求“两卧”的标签更有意义。



03 / ARISE两卧样板房：餐区与厨房实拍丨非C712，具体布局以G2户型图为准



04 / ARISE两卧样板房：卧室实拍丨非C712，不代表该房源的朝向或景观



05 / ARISE两卧样板房：卫浴实拍 | 装修与家具配置以C712交付清单为准

这些照片拍的是项目另一套两卧样板房，用来参考陈设与空间氛围。我目前还没有带客户实地看过C712，它自己的采光、视野和交付效果，要看具体房间。

位置优势：购物便利，教育与医疗配套也值得看



06 / ARISE与Robinson Thalang、HeadStart Cherngtalay校区的位置关系 | 地图来自所供资料，不表示步行时间

ARISE位于Si Sunthon／Thalang一带，靠近Robinson Lifestyle Thalang，日常购物和生活补给方便，也可以兼顾HeadStart Cherngtalay校区的接送。对准备长期住在普吉的家庭，这些每天用得到的配套，是它的位置优势。

教育方面，区域内还将新增北伦敦大学学院学校普吉校区（North London Collegiate School Phuket，简称NLCS Phuket）。校方已公布在Cherng Talay发展走读及寄宿学校的计划，预计2028年第三季度开学。对考虑未来几年家庭生活和子女教育的买家，这是值得关注的新增选择。



07 / Bangkok Hospital Thalang现场宣传牌实拍丨标注COMING SOON；尚未列出具体启用日期

医疗方面，附近还将新增Bangkok Hospital Thalang（曼谷医院Thalang院区），现场已经立起“COMING SOON”的宣传牌。对长期居住的家庭来说，医疗资源在周边布局，也是我看重这个区域的一点；具体启用时间仍要以院方公布为准。

为什么这个区域适合纳入家庭长住名单购物、教育和医疗配套共同支撑日常生活。ARISE的大面积两卧Plus，加上周边现有生活资源，以及新医院、新学校的布局，让它值得家庭型客户重点比较。现有配套可以满足当下生活，未来新增配套则要结合自己的入住和入学时间安排。

NLCS Phuket开学时间为校方公布的计划，尚未投入使用；具体接送路线与车程需按校园位置确认。

Milly的判断ARISE这套最有吸引力的是面积、布局与单价的组合。948.5万买到85.09㎡，空间余量更充足；但仍需等到交付，顶层泳池景也要结合实际房间判断。

03丨设计值得看，等待时间也要算进去

Citygate de Phuket位于Kamala，项目业主为Citygate Exclusive Development，建筑设计由Oracle Architects负责。这次比较的是A栋2楼A-202，72㎡、两卧两卫、外国人永久产权，已确认包含家具包。

本节六张室内图由开发商提供，均为设计效果图，用于参考风格；具体布局看A-202户型图，图中海景不代表这套二楼房源的实际景观。



08 / Citygate餐厅设计效果图丨餐桌与厨房的空间关系

这个项目我已经和客户一起实地看过。它给我的设计与空间感印象很突出：风格现代、利落，室内比例和空间组织比较有吸引力。



09 / Citygate 72㎡两卧两卫户型示意 | 来自本次房源资料

从户型图看，主卧配置独立衣帽区与卫浴，另一间卧室靠近第二个卫生间，客餐厨也有比较明确的功能划分。对于重视主卧私密性、又希望公共空间有设计感的客户，这套值得认真比较。

但72㎡仍然需要分配给两间卧室、两个卫生间和公共区域。设计感吸引人之后，还要确认自己的家具、收纳和家庭活动能否放得下。家具包已包含在本次报价中，具体款式和配置按交付清单，效果图中的装饰不等同全部交付内容。



10 / Citygate客厅设计效果图丨黑白灰配色与简洁线条



11 / Citygate开放式厨房设计效果图丨柜体与起居区



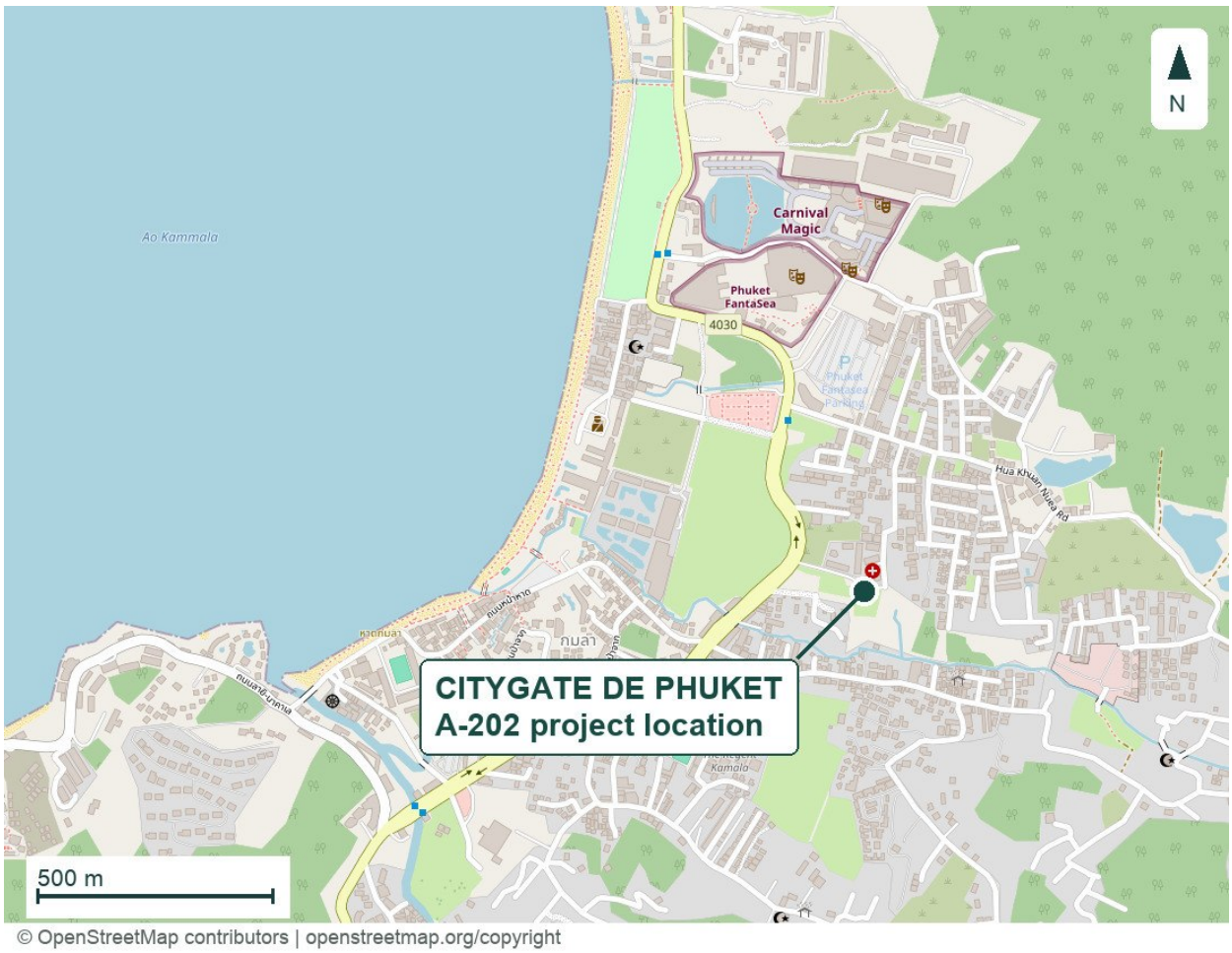
12 / Citygate卧室设计效果图丨床头与窗面



13 / Citygate卧室设计效果图丨床侧视角



14 / Citygate卫浴设计效果图丨淋浴、洗手台与收纳



15 / Citygate de Phuket位于Kamala丨项目区位参考，非报价单公司办公地址

Kamala是这套房的区域选择。客户如果日常偏向这一带，就有继续比较的基础；如果主要活动在Thalang或Cherngtalay，仍要结合自己的出行路线判断。

972万是房价，报价单总支出超过1000万

A-202 · 报价有效至2026.10.03房价：9,720,000泰铢
已计入永久产权费用及折扣，包含家具包。
加上报价单所列附加费用：10,201,880泰铢
即约1,020.19万泰铢。

目前工程约完成一半，仍需等待一年以上，确切交付日期及家电包含范围尚待确认。如果客户需要近期入住，它就不适合排在前面。

Milly的判断我会把City Gate留给重视设计、认可Kamala位置，又不急着入住的客户。它的单价高于ARISE和The Base，决定之前，要把喜欢的设计、等待时间和完整预算一起考虑。

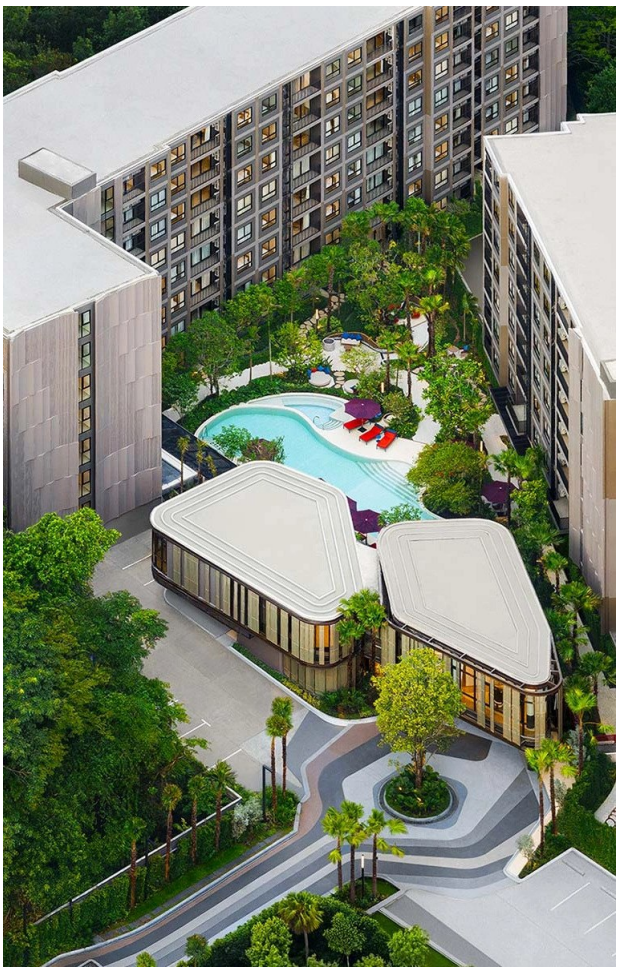
04丨少花总价、可以入住，空间也更紧凑



16 / The Base Cherngtalay建筑与入口丨项目参考配图，非010621房源实拍

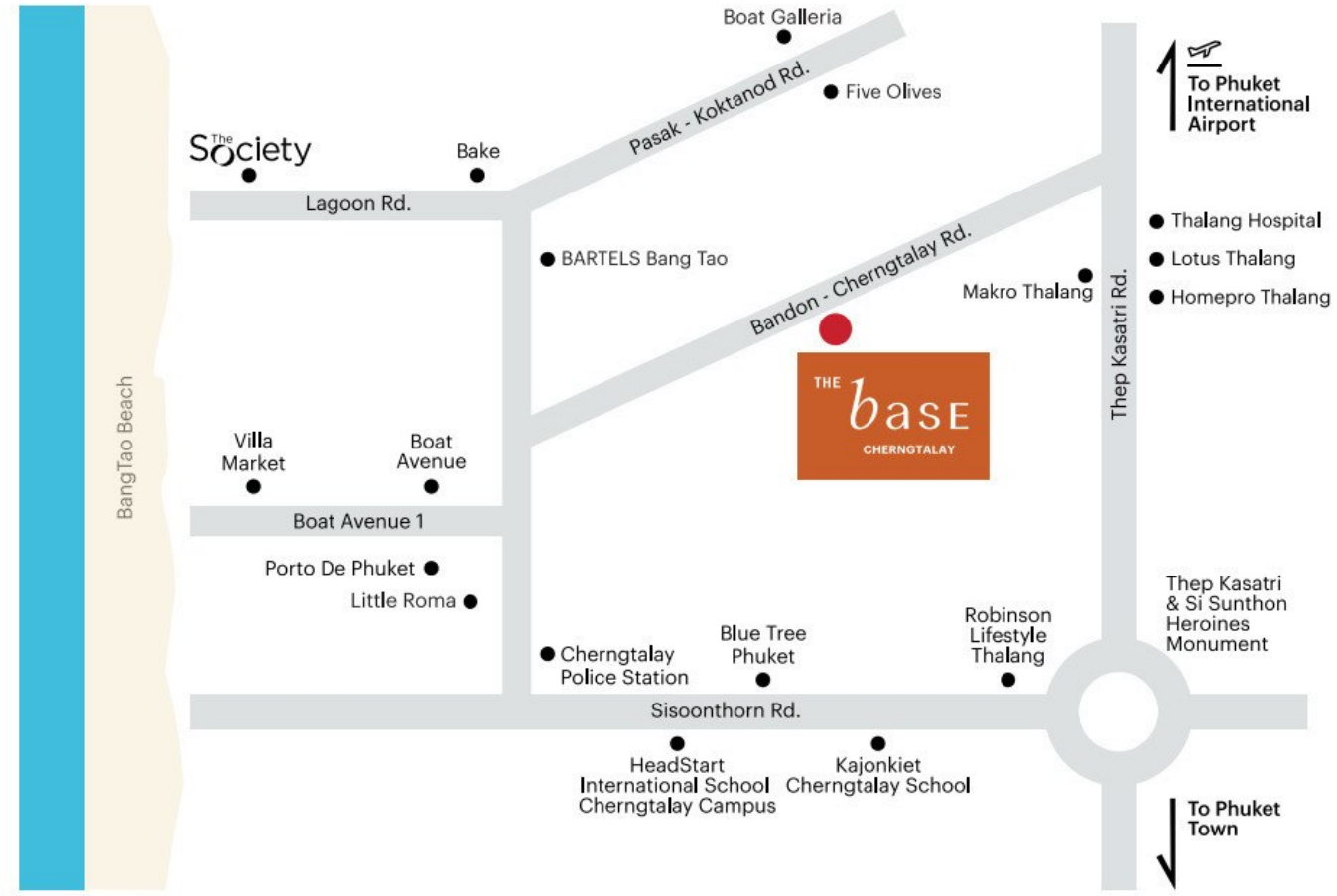
The Base Cherngtalay由Sansiri开发。这次选的是6楼010621，61.10㎡、两卧两卫、外国人永久产权，现房且包含家具包。清单原报价884万泰铢，Hot Deal为799万泰铢，特价库存与促销有效性还需确认。

按799万比较，它是四套中购买门槛最低的一套。与同为现房的Heritage相比，房价低约407.24万泰铢。对希望尽快入住、同时控制预算的客户，这是最直接的优势。



17 / The Base Cherngtalay公共园林及配套参考图 | 不代表010621的景观

它也是四套中面积最小的一套。61.10㎡安排两卧两卫，空间更紧凑、布局偏常规。如果两间卧室都要长期使用，又需要固定办公区和较多收纳，我会建议直接在实际房间里确认尺度。



18 / The Base Cherngtalay开发商区位示意图 | Boat Avenue、Bang Tao及周边生活配套，非比例地图

它位于Cherngtalay，可以结合Boat Avenue与Bang Tao一带的生活安排考虑。位置和现房是它的价值，但不会因为区域合适，就忽略两卧内部是否够用。

> 促销里包含什么资料列有：两年物业费减免、家具包、电器、床品厨具与窗帘等配套、一年礼宾服务，以及Thai Long Stay会员和一年长期签证办理费。具体适用资格与赠送范围按当期书面条款确认，签证仍需申请获批。

出租方面，项目提供的信息明确为只允许长租，不允许短租。这会直接影响买家的使用计划：自住或长租可以考虑，以短租运营为主要目的就不合适。

> Milly的判断The Base适合先解决入住、重视Cherngtalay位置，并愿意接受紧凑两卧的客户。如果需要更宽裕的家庭空间，799万的低总价也不能代替户型是否适合的判断。

05 | 预算增加到1200万，重点看生活位置

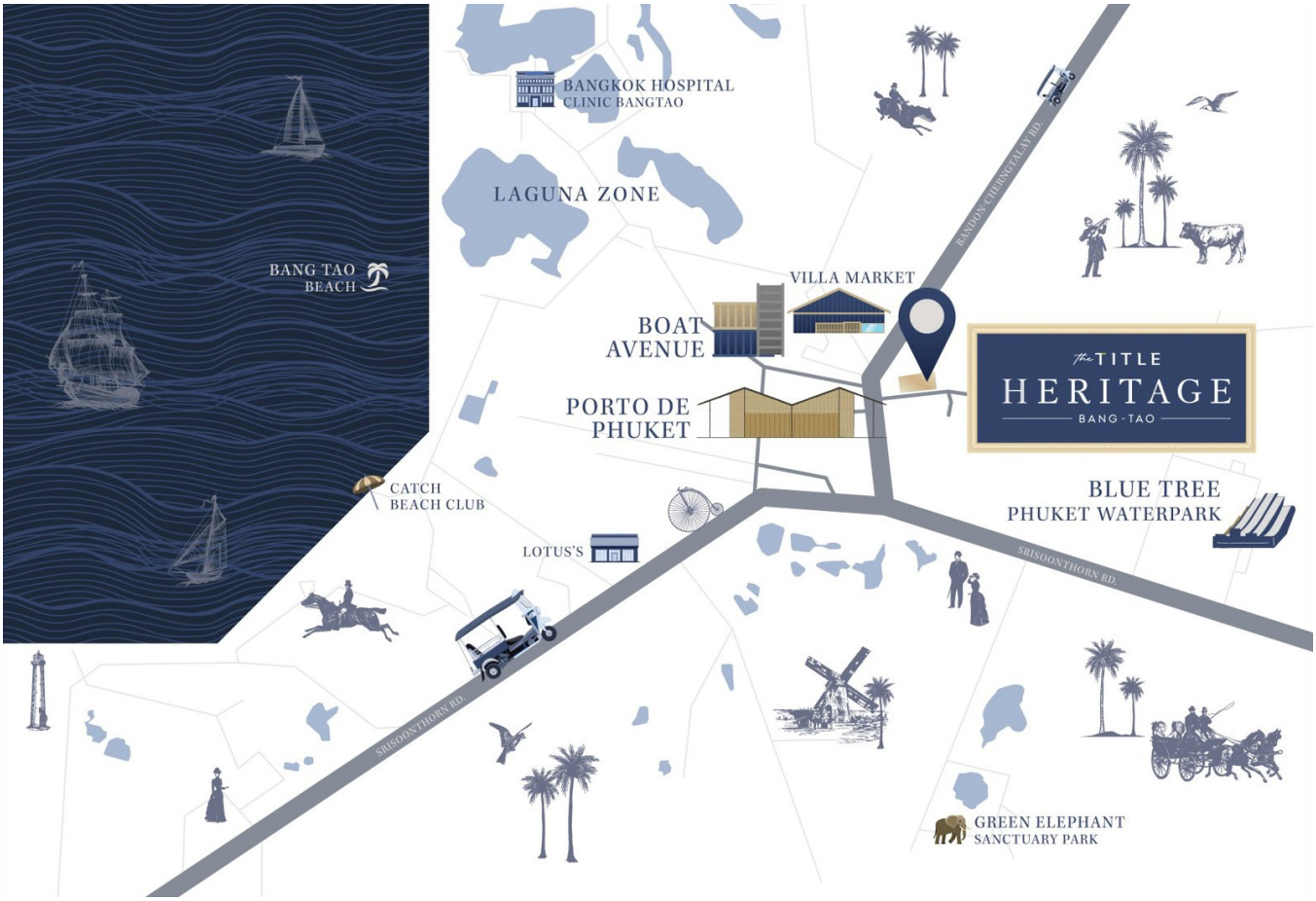
Heritage位于Bang Tao／Cherngtalay，开发商为Rhom Bho Property。此次从价目表里选出D栋2楼D209，XL1A两卧，66.91㎡。它是本次表中明确标注“Fully furnished”的两卧里，报价最低的一套，包含家具包。



19 / THE TITLE Heritage社区实拍丨泳池、园林与楼栋关系，不代表D209窗外景观

D209 · 外国人永久产权报价表列房价：11,762,413泰铢
外国人永久产权费用：300,000泰铢
合计房价：12,062,413泰铢，约1,206.24万
单价：约180,278泰铢／㎡
家具包已包含；税费、维修基金等另计。

它的优势，先从地图上看



20 / Heritage开发商区位示意图 | Boat Avenue、Villa Market与Porto de Phuket的位置关系；非比例地图

Heritage就在邦涛Boat Avenue核心商业生活圈，周边有Villa Market和Porto de Phuket，餐饮、咖啡、超市和日常服务集中。对于经常在这一带生活的客户，日常出门的便利，是它最直接的位置优势。

与ARISE侧重Robinson Thalang周边的家庭生活不同，Heritage更适合把日常活动放在Boat Avenue和Bang Tao一带的人。我会先看客户平时在哪里吃饭、购物、见朋友，再判断这个位置值不值得多花预算。



21 / Heritage室内实拍参考丨客餐厅与阳台；照片未标注房号，不作为D209户型或家具清单

这套我已经实地看过，是现房。社区已经完整呈现，泳池、园林和公共配套都能直接看到，整体设计也漂亮。对不想等待施工、希望把房子和社区一起看清楚再决定的客户，这一点很有吸引力。

多花的预算，买到的并不是更多面积

与ARISE相比，D209的房价高约257.74万泰铢，面积反而少18.18㎡。它也是本次四套里单价最高的一套。选择Heritage，主要看的是核心生活区的位置、现房，以及完整而漂亮的社区配套。这几项是否正好符合客户的需求，比单看面积更重要。

> Milly的判断Heritage超出了原预算，但位置、现房和社区品质都有吸引力。如果客户愿意把房价预算增加到1200万左右，它值得认真考虑；如果1000万是上限，就不必勉强增加预算。

06丨房价之外，还要看哪些费用和安排？

房价决定购买门槛，物业费、维修基金和交付前费用则决定后续预算。下面把四套房的费用放在一起，避免只看房价就作决定。

项目	物业费／月	一次性维修基金
ARISE 85.09 ㎡	50泰铢／㎡ 4,254.50泰铢 预缴12个月	500泰铢／㎡ 42,545泰铢
City Gate 72 ㎡	80泰铢／㎡ 5,760泰铢 预缴1年	1,000泰铢／㎡ 72,000泰铢
The Base 61.10 ㎡	前两年59泰铢／㎡ 3,604.90泰铢 第三年起69泰铢／㎡ 4,215.90泰铢	600泰铢／㎡ 36,660泰铢
Heritage 66.91 ㎡	85泰铢／㎡ 5,687.35泰铢	850泰铢／㎡ 56,873.50泰铢

The Base上表列的是标准费率；符合本次促销条件，可享两年物业费减免。ARISE面积最大，按目前费率计算，每月物业费仍低于City Gate。费用高低要结合公共配套及实际管理服务一起看。

City Gate的481,880泰铢附加费用

报价单列项	金额（泰铢）
登记费／Registration fee，按3.3%列示	320,760
一年物业费	69,120
一次性维修基金	72,000
水表安装	10,000
电表安装	10,000
合计	481,880

上述金额加上972万房价，即10,201,880泰铢。3.3%是这份报价单的列项，不作为其他项目的统一税费比例。ARISE、The Base和Heritage的房价之外也有购置附加费用，不能直接把City Gate的含费用合计与它们的房价比较。

付款节奏也不同

ARISE：预订金20万泰铢；14天内付至30%（扣除预订金），60天内再付30%，交付付40%。过户费按资料所列2%，买卖双方各承担一半。

City Gate：10万泰铢不可退预订金；30天内再付281.6万，主体结构完成付291.6万，建筑工程完成付145.8万，家具安装完成付145.8万，交付付97.2万。附加费用另按报价单安排。

ARISE和City Gate需要结合工程与交付节点安排付款；The Base和Heritage是现房，重点核对验房、付款和过户时间。四套房的资金安排，不能只用同一个总预算来衡量。

出租政策，要和自己的用途对应

按目前项目提供的信息，ARISE和City Gate可考虑短租及长租，The Base只接受长租。前两者的使用方向更灵活；The Base需要买家一开始就接受长租规则。Heritage的出租期限与管理安排，需按项目规则另行确认。

这里说的是项目提供的出租政策，短租实际开展仍需符合适用许可和管理要求；项目允许并不等于业主可以直接自行按日出租。

07 | 先决定什么最重要，再安排看房

这四套，我不会只按价格排先后。先明确客户的入住时间、日常生活区域，以及两间卧室实际怎么用，再安排看房。增加预算，也应该为这些具体需求服务。

资料更新：2026.09.30。报价与费用来自本次房源汇总及Heritage九月价目表，Heritage永久产权加价另计30万泰铢；City Gate报价有效至2026.10.03，The Base特价与促销资格需复核。图片按原资料标注为样板房实拍、设计效果图或项目参考图，不代表所售单元的实际交付状态。Heritage价目表标注更新于2026.09.03，所选房源库存需确认。

补充资料：Heritage项目与区位资料 · NLCS Phuket建校公告 · Citygate de Phuket项目与设计资料 · 泰国政府关于日租住宿经营的说明