300多万泰铢，
想在普吉岛买40㎡左右的现房，
还能办长期签证？

2026年9月 | Milly的真实客户选房记录



01 / ARISE VIBE公共空间效果图 | 开发商楼书配图

最近有客户让我帮忙找一套普吉岛公寓。预算从300多万泰铢看起，希望房子已经建好，面积在40㎡左右，还要配合长期签证，方便以后在这里生活。

单看其中一个条件，选择不少。但把这些要求放在一起，范围很快就缩小了。这次我没有先安排看房，而是先把签证、交付、价格和面积逐项过了一遍。

01 | 客户给我的5个条件

CLIENT BRIEF · 客户需求01 预算：从300多万泰铢看起
02 交付：现房，不等在建项目
03 面积：理想在40㎡左右
04 用途：自己长期住，生活要方便
05 签证：能配合长期签证申请，优先开发商赠送服务

这五条里，现房和签证是先过的门槛。剩下的房源，再看预算与面积能不能同时满足。“300多万”和“40㎡左右”，恰好是这次最需要认真比较的两个条件。

Milly | 房源筛选记录 · 资料整理：2026.09.26 · 金额均为泰铢。

02 | 第一步不是看房，是先筛签证

客户准备长期生活，签证配套就不能等看中房子以后再问。这次我先从已有购房签证配套线索的四个开发商体系整理房源：

开发商体系	本次比较的项目
Sansiri	The Base Bukit、The Base Rise、CANVAS Cherngtalay、The Base Cherngtalay
Origin	The Origin Kathu–Patong
Ornsirin	ARISE VIBE
Rhom Bho · THE TITLE	The Title Heritage Bang-Tao

这样筛，是因为客户需要房子和长期停留安排能够衔接。先找到有相应服务的开发商，再核对具体房源适用的活动，比把全岛房源都发过去更有效。

开发商送签证，先问清楚赠送什么赠送的通常是签证申请服务与相关费用支持。服务几年、包含哪些费用、覆盖几位申请人，要看对应项目的方案；申请仍需符合条件并获批。

例如，Sansiri公布的合作方案包含一年长期签证申请费用支持；Origin的方案列有首年费用支持及前三年续签支持。两者都面向符合条件的300万泰铢及以上购房客户，但不能直接套用到其他项目。

ARISE与THE TITLE也列在本次签证配套清单中，具体赠送内容随房源确认。进入这一轮，只代表值得继续核对，并不等于每套促销房都自动适用。

03 | 再把在建项目全部排掉

签证这一步有了方向，接下来就看交付。客户要买来自己住，再好的在建项目，只要需要等待，就不符合这次要求。

所以这份清单按现房、可安排自住的方向整理。同一个品牌下面有现房，也有在建楼栋；我会具体落实到所选单元，确认交房时间、家具配置和实际能入住的日期。

> 这一步看的是能否真正入住房子建好了，只是起点。客户需要的是能衔接自己生活安排的房源；带有返租、投资计划或其他使用约定的单元，也要先弄清楚自住条件。

这次筛选的是现房，我会直接带客户看实际交付的房间。这些项目交付以白墙、基础硬装为主，样板房的装饰性吊顶、护墙板和壁纸不代表交付标准。

> 长期居住，我重点看这三方面户型与空间：结构是否合理，空间利用率好不好，办公、收纳和日常起居能否安排顺畅，长期住是否舒适。
>
> 社区配套：泳池、健身房及公共空间是否符合自己的使用习惯，维护和管理是否到位。
>
> 区域生活：购物、出行和日常通勤是否方便，周边环境是否适合长期生活。

装饰和软装可以按自己的喜好调整。我更看重的是房子本身的户型结构，以及社区和区域能否支撑客户日复一日的生活。

下面的房源与价格来自9月26日汇总。现房状态按对应房源确认，项目配图用于了解社区，不作为该套房源交付状态的证明。

04 | 300多万到底可以买到什么？

把面积和总价放在同一张表里，答案就很直接：这批报价中，400万泰铢以内的两组房源，都在35㎡左右。理想的40㎡并没有在这个预算里同时出现。

项目／户型	面积	参考总价
Origin Kathu–Patong 一卧Plus	35.01㎡	永久393.9万
The Base Bukit 一卧	35.03㎡	外国永久399万
ARISE VIBE 一卧Plus	41.95㎡	租赁432.8万 外国永久457.8万

项目／户型	面积	参考总价
The Base Rise 一卧Plus	35.07㎡	外国永久445万
Origin Kathu–Patong 两卧	48.48㎡	永久518万
The Title Heritage 一卧	35.90㎡	租赁561.7万 永久591.7万
The Base Cherngtalay 两卧	约60㎡	外国人配额 约791万起
CANVAS Cherngtalay 一卧	49.75㎡	外国永久852.7万

表内为对应面积的报价样本，不是项目均价或全盘最低价。“永久”沿用原表标注；外国人配额须对应所选单元。

Origin与Bukit：先决定住在哪个生活圈



02 / The Origin Kathu–Patong泳池及公共区域｜已归档项目照片

Origin这套35.01㎡一卧Plus，393.9万泰铢，是本次表内总价最低的样本。项目位于Kathu，可以结合往返Patong与市区的日常安排考虑；项目名称中有Patong，不代表步行就到巴东海滩。

该报价属于IP计划促销房源，是否适用客户的自住安排与签证优惠，需一并确认。



03 / The Base Bukit泳池庭院 | Sansiri项目配图

Bukit的35.03㎡一卧，外国永久产权399万泰铢。项目位于Wichit Songkram路，开发商资料列示距Central Phuket约550米。对长期生活主要围绕商场、市区和日常补给展开的客户，这个位置更值得看。

两套面积几乎相同，总价只差5.1万泰铢。这个差额下，我会把生活圈、室内布局、楼层与朝向放在前面，而不是只选便宜的那套。

Heritage与CANVAS更偏向Cherngtalay、Bang Tao一带的生活选择，但本次报价明显更高；The Base Cherngtalay列出的则是约60㎡两卧。把它们保留在表里，是为了看清预算边界，不必每个都安排看房。

05 | 35㎡和40㎡，实际选择有什么不同？

这次比较的几个开发商，35㎡左右的户型，整体布局其实差不多。细节会有不同，但基本的空间安排比较接近。所以在这一档里，我会更重视位置、价格、产权和社区配套；如果客户希望空间明显宽裕一些，就要再看40㎡左右的选择。

长期住，几平方米的差别，往往会落在很具体的地方：有没有固定办公的位置，行李和换季用品放哪里，餐桌会不会与客厅动线挤在一起。

35㎡并不一定不够住，但要看客户怎么生活。如果大部分时间在外活动，家里只需要基本起居，紧凑一卧可以考虑；如果经常在家办公、做饭，又希望收纳更从容，40㎡左右就更贴近需求。

相比几款布局接近的35㎡户型，ARISE约40㎡的一卧Plus，多出了一个可以灵活使用的功能空间，整体空间利用率也更好。这才是我觉得它有差异的地方：不只是面积增加，而是日常需要的不同功能更容易安排。



04 / ARISE VIBE样板房实拍 | 供空间布局与家具摆放参考；实际交付以白墙、基础硬装为主，图中额外装饰不代表交付标准



05 / ARISE一卧Plus户型示意丨楼书该系列约38.81–42.90㎡；具体布局、朝向与尺寸按所选房源

户型图中，卧室之外标出的多功能区，可以结合需要安排办公或收纳，减少对客餐厅的占用。Plus不能直接当成标准第二卧室，但对长期自住来说，这样的分区更灵活。

> 多出来的面积，要能用得上ARISE这套41.95㎡，比Bukit的35.03㎡多6.92㎡，约增加20%。对这位明确希望40㎡左右的客户，它的面积更合要求；看房时，还要确认新增空间是否真正适合他的生活。

因此，我不会只按面积数字下结论。同样多出几平方米，放在好用的功能区，与消耗在走道上，实际居住感会不同。

06丨如果预算增加到400–500万，又得到什么？

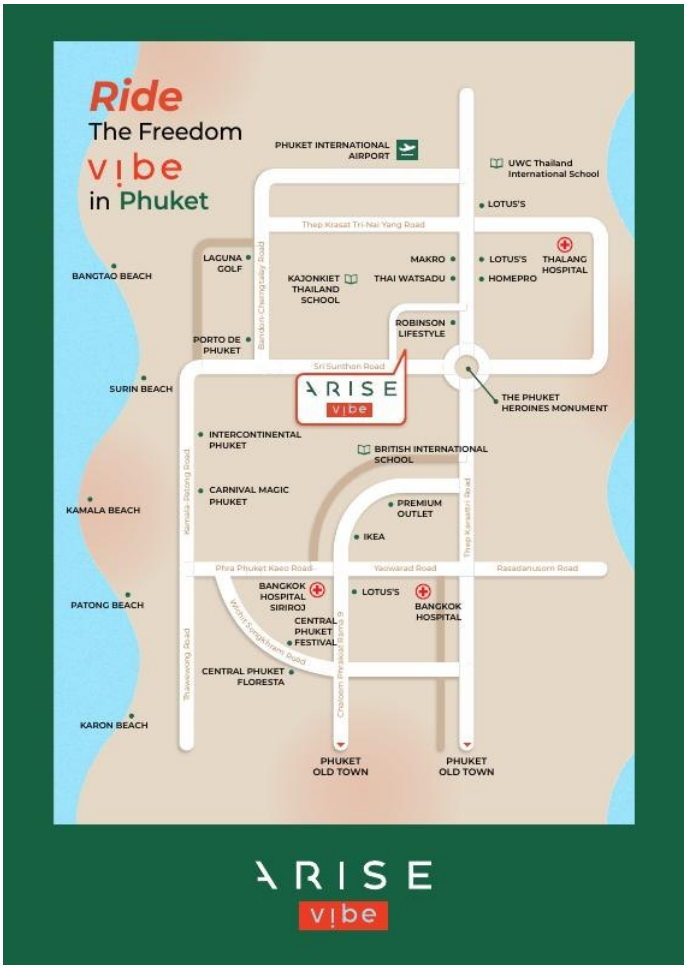


06 / ARISE VIBE泳池与园林效果图丨开发商楼书配图

ARISE丨把预算增加用在面积上

41.95㎡一卧Plus，租赁产权432.8万，外国永久产权457.8万泰铢。它是这次最接近客户理想面积的选项，但也要把预算增加说清楚。

同按外国永久产权报价，与Bukit相比，需要多58.8万泰铢，换来6.92㎡的面积增加。租赁报价虽然更低，但持有方式不同，不能只把两个总价放在一起比便宜。



07 / ARISE开发商区位示意图，非比例地图 | 靠近Robinson Thalang，前往Bang Tao与Boat Avenue需安排交通

ARISE由Ornsirin开发，位于Thalang的Si Sunthon一带，靠近Robinson Lifestyle Thalang。面积适合是一方面，客户是否接受这个生活圈，是另一项实际判断。如果日常购物和周边通勤方便，它值得优先看；如果希望步行逛Boat Avenue，就未必合适。

The Base Rise | 增加预算，也可能买的是位置偏好



08 / The Base Rise园林与泳池 | Sansiri项目配图

Rise这套35.07㎡一卧Plus，外国永久产权445万泰铢，仍然是约35㎡。它由Sansiri开发，以Central Phuket周边的市区生活为主，有泳池、健身与共享办公配套。

ARISE同类产权报价只比Rise高12.8万泰铢，面积却多6.88㎡。如果客户坚持40㎡左右，我会优先ARISE；只有更喜欢Central生活圈，才需要把Rise放回重点比较。

想再增加一间独立卧室，Origin另有48.48㎡两卧、518万泰铢的样本，已经超出500万。这个阶段就要先确认：客户需要的是更宽裕的一卧，还是确实需要两卧。

07 | 把看房时间留给真正合适的房子

> Milly’s Note真正帮客户选房，不是把100套房发给他。
>
> 客户有5个条件，就一层一层筛。
> 最后可能只剩3套。
> 这3套，才值得客户真正花时间去看。

资料与报价整理：2026.09.26。报价来自Home Run本次汇总，各原报价版本不同；具体库存、入住安排及签证赠送条件以所选房源当期书面条款为准。配图不代表该套房源的家具、朝向或景观。

资料参考：ARISE VIBE · Sansiri普吉项目 · The Title Heritage · Sansiri签证配套 · Origin签证配套 · Thailand Longstay申请说明