

酒店

1H 2026

Knight Frank泰国对2026年上半年酒店市场的综述

knightfrank.co.th/research

► 2026年上半年，泰国的旅游和酒店市场并非呈现普遍增长，而是以分化为特征。国际游客数量下降了4.9%，但作为该国主要城市酒店市场的曼谷，在航空旅客量和入住率方面录得温和增长，尽管平均每日房价（ADR）较低。泰国领先的度假目的地普吉岛，航空旅客量略有减少，但保持了全岛的ADR和每间可售房收入（RevPAR）增长。这两个市场展示了不同的运营模式：曼谷的多元化需求支撑了入住率并限制了季节性，而普吉岛则提供了更强的定价潜力，但更容易受到季节性、航空运力以及客源市场集中度的影响。下半年，业绩将取决于需求结构、政策执行、供应交付和成本纪律；到2027-2028年，以高端酒店为主的 Pipeline 将加剧差异化酒店与可替代酒店之间的差距。



马丁内斯先生 卡洛斯 研究与咨询总监
夜鼎泰国



泰国旅游概况



2026年上半年，泰国接待了1587万国际游客，同比（YoY）下降4.9%。这半年表现波动而非普遍疲软：1月份入境人数下降12%，4月份下降7%，2月份增长5%，3月份增长2%，5月份增长4%，然后6月份下降21%。后半年的恶化意味着不应将这一平均数据视为稳定趋势，而需更关注下半年的航空运力、旅客信心及各来源市场的表现。

在区域层面，亚洲仍占主导地位，国际抵达量占66.4%，但同比下滑6.0%。欧洲占比26.8%，仅小幅下降1.1%，为长途市场提供了相对稳定的基石。中东地区录得最显著的收缩，份额降至1.3%（同比下降28.1%），冲突相关的空域关闭、座位限制以及更高的交通成本扰乱了出行。尽管规模不大，但这一下滑对收入产生了不成比例的影响，因为中东游客倾向于在豪华住宿、家庭住宿、医疗服务和健康养生方面花费更多。

国家层面的表现解释了区域间的差异。中国以260万人次重新夺魁，同比增长14.8%，占总量的16.4%，而马来西亚则下降10.7%至205万人次。印度增长3.1%达到122万人次，俄罗斯尽管下降2.2%，仍以101万人次保持重要常住客市场地位，韩国则大跌24%至59万人次。因此，中国和印度的增长不足以抵消其他地区的疲软，这进一步凸显了区域与长途需求多元化组合的价值，而非依赖单一客源市场。

入境管理持续向数字化和安保导向转变。自2025年5月起施行的泰国数字入境卡，对入境外国人仍为强制性要求，并加强了入境前数据收集。报告期后，内阁批准了修订后的签证框架，将此前60天的免签政策改为对59个国家及地区实施30天免签停留，同时增设了停留期更短的15天免签类别及落地签类别。相关措施自皇家公报发布后15天生效，因此被视为H2展望因素，而非H1需求驱动因素。

经济状况主要通过国内旅游、企业及MICE（会议、奖励、展览和大型活动）预算和运营成本与酒店市场相关。第一季度国内生产总值（GDP）同比增长2.8%，但全年增长预期为1.5-2.5%表明国内非必需品需求增长有限。与此同时，0.94%的失业率、5.2%的薪资增长预期以及合格酒店400泰铢的最低工资标准，使人工成本压力居高不下。7月提出的245亿泰铢旅游套餐，包括国内酒店共同支付计划和40万张航空座位折扣，若获批准并实施，或能部分提振淡季需求。

泰塔（TAT）通过“2026奇迹五经济框架”和“疗愈即新奢”活动，正式确立了其价值重于规模的策略，目标瞄准高达3000亿泰铢的旅游收入。酒店正通过高端住宿、医疗合作、目的地餐饮、活动、零售和品牌住宅等方式做出回应，其目标是增加消费额，而非仅仅依赖游客数量。300泰铢的空运入境费和150泰铢的陆海入境费在上半年并未实施；截至7月，收费安排仍悬而未决。政策导向倾向于那些能够将定位和体验转化为盈利收入，同时又能保持定价和成本纪律的运营商。

曼谷酒店



Number of hotel rooms
in 1H 2026

105,038



Net increase of
hotel rooms in 1H 2026

1,211



Average daily rate (ADR)
in 1H 2026

THB 4,013
(-2.1% YoY)



Hotel occupancy
rate in 1H 2026

76.2%
(+1.1 p.p. YoY)

访客入境

2026年上半年，通过素万那普和廊曼国际机场的国际航空旅客到达量达到1577万人次，同比增长2.0%，从1547万人次增长至1577万人次。国内航空到达量增长2.5%，达到819万人次，使总到达量达到2397万人次，同比增长2.1%。这一温和增长与全国性下降形成对比，证实了曼谷作为泰国主要门户的作用，尽管国际到达量的十年复合年均增长率（CAGR）为0.9%，总到达量的十年复合年均增长率为0.5%，这表明其客流量基数已趋于成熟。

曼谷拥有广泛且多元化的需求基础，涵盖国际和国内休闲、企业差旅、MICE、医疗旅游、购物和大型活动，在2026年上半年支撑了富有韧性的航空客流量并缓和了季节性波动。尽管泰国入境外国旅客数量下降，但总航空抵达量仍有所增长；1月份占上半年抵达量的19.9%，6月份占13.0%，其季节性分布范围远小于普吉岛。这种多元化需求降低了对外部单一市场的依赖，并有助于在需求疲软时期维持需求；然而，曼谷庞大的酒店库存、透明的在线定价以及不断扩大的品牌供给持续加剧竞争，限制了运营商将稳定的入住率转化为更高客房率的能力。

图1：曼谷国际游客入境人数



酒店市场动态

2026年上半年，曼谷酒店市场入住率录得温和改善。平均入住率达到76.2%，较2025年上半年75.1%的水平上升了1.1个百分点。RevPAR季节性指数方面，以100代表参考平均月份，高于或低于100的数值分别表示表现更强或更弱，该指数在2月份为121，6月份降至81。这种相对温和的波动反映了该首都的多元化企业、MICE（会议、展览、奖励旅游、大型活动）、医疗、国内和休闲需求。

酒店在新增开业和竞争更激烈的预订环境下，利用定价灵活性的优势来维护市场份额。

平均每日房价（ADR）同比下跌2.1%，至泰铢4,013。由于入住率改善不足以抵消价格下调，每可售房收入（RevPAR）小幅下降0.6%，约为泰铢3,056。这一结果反映出普遍定价能力有限：高端物业可通过品牌、地理位置和体验来维持房价，而可替代性更强的酒店则面临打折和更高的客户获取成本。

入住率的提升并未转化为更强的营收表现，因为

市场平均价格掩盖了明显的细分市场差异。高端ADR价格大致稳定在7,010泰铢，上涨0.6%，中端价格小幅上涨0.4%至2,151泰铢。然而，高端ADR价格却下跌了4.4%至4,197泰铢。因此，价格压力主要集中在市场中最具可比性的部分，其中品牌选择的增加和在线透明度的提高加剧了替代效应。

竞争压力也扩展到了地域上。萨索恩（Sathorn）和素万翁（Surawong）的新建和重启项目增加了核心素坤逸（Sukhumvit）区域以外的现代品牌物业库存，而活跃的素坤逸项目管道将进一步增加选择。因此，次级市场的表现与交通便利性、本地需求生成因素以及产品差异化联系日益紧密。

仅靠入住率并不能完全衡量酒店的业绩。盈利能力正越来越多地取决于实际入住率、分销效率、人工成本效益，以及产生盈利的餐饮、活动和其他非客房收入的能力。

酒店股票

2026年上半年末，曼谷的酒店库存达到105,038间客房，较2025年末净增1,211间，增幅为1.2%。按客房数量计算，约69%的供应为品牌酒店，31%为非品牌酒店。国际运营商管理约44%的客房，而本地或区域运营商则占剩余的56%；约65%的库存属于豪华或高端细分市场。H1期间的活动包括净新增供应以及重新开业或品牌重塑。

最大的一项新开业是 Grand Nikko Bangkok Sathorn，该物业于4月分阶段开业，共包含405套单位，其中包括36套长住公寓。其他净增部分包括拥有100间客房的akira Bangkok 11和拥有77间客房的Aiden Surawong Bangkok。相比之下，voco Bangkok Surawong（244间客房）

图2：曼谷的酒店库存

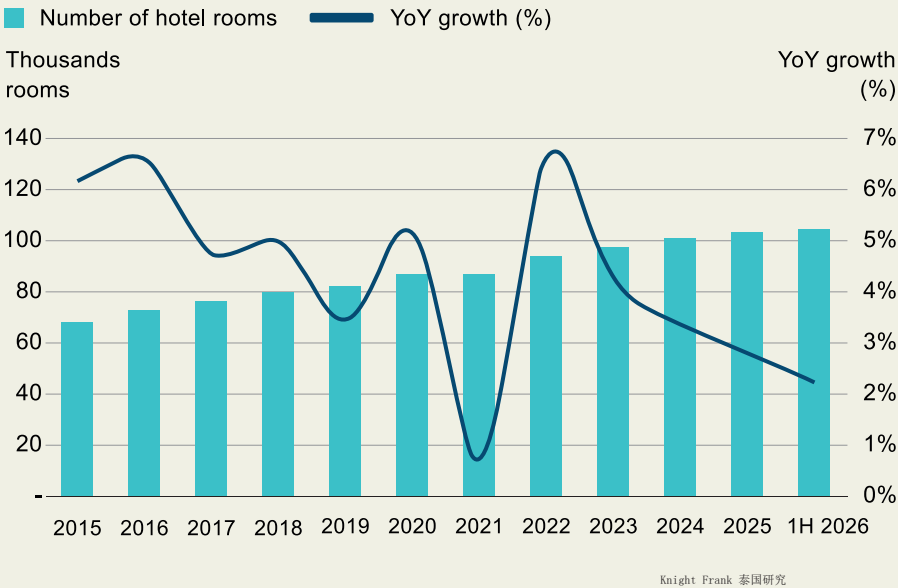
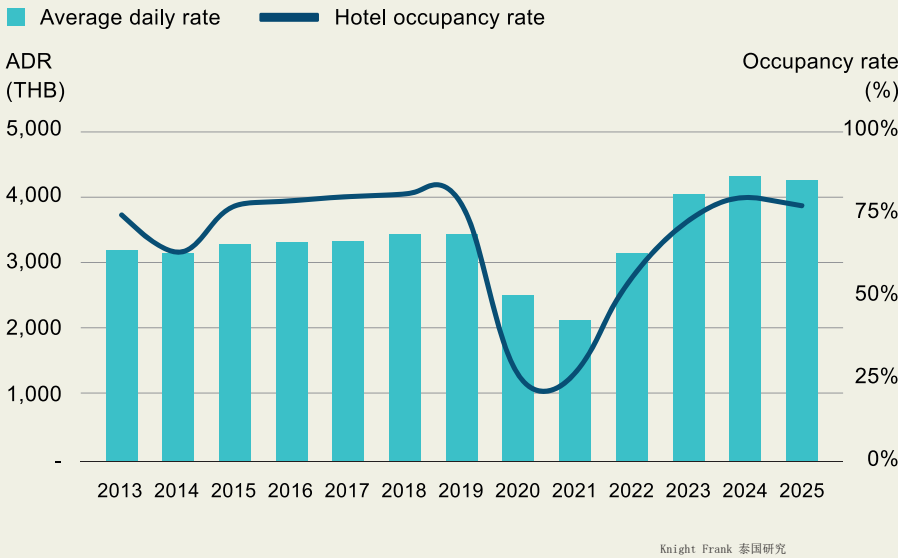


图3：曼谷酒店动态



重新启用了前泰华酒店和曼谷罗森酒店城堡（178间客房），这是对现有物业的重新启动。

当前的供应重点在于2026年的市场平衡。预计2026年下半年将开业的项目包括希尔顿邦康普尼酒店曼谷素坤逸、酒店因迪戈曼谷通洛、The Quarter Ekkamai、YOTEL曼谷素坤逸云11以及万豪曼谷素坤逸的重新品牌化，此外还有暹罗拉查他威的Mercure和ibis酒店。大部分此类活动都将集中在

沿素坤逸走廊，从素坤逸中心区经通罗、艾卡迈、叻差他威-暹罗，并在叻差他威-暹罗附近形成次级聚集区。

H2之后，已追踪的管道规模依然可观，约为17,590个密钥，相当于运营供应量的16.7%。仅2027年的计划就包含7,635个密钥，另有项目分配至2028年；约80%的已标注日期管道属于豪华或高端类别，超过一半按地点分类的密钥位于素坤逸和暹罗-伦披尼区域。

计划总量应被视为竞争方向的指示，而非确切的交付预测，因为存在延期、品牌重塑和分阶段实施的可能性。

优质项目集中且地域聚集，将加剧同一需求走廊内的项目比拼。近期新增供应将主要对现有同类高端酒店形成较大的定价压力，而差异化奢华及生活方式酒店则应更能守住价格。在评估吸纳率时，区分净新增客房、品牌重塑项目和延期项目仍至关重要。

微软邮件客户端

2026年第二季度，曼谷的需求前景稳定但不均衡。该市相对可控的季节性表明，在第三季度的肩季期间交易将趋于平淡，随后在年末的旅游和活动季节将有所改善。根据国际航空旅客增长2.0%和国内抵达增长2.5%的上半年数据，预计入住率将保持广泛支持，而非急剧加速。企业差旅、MICE（会议、奖励、协会、展览）、医疗需求、购物、音乐会和大型活动应继续扩大客源基础。

政策效果可能呈渐进式。7月份的签证修订对典型的短期城市逗留应该影响有限，尽管一旦实施，可能会减少长期免签旅行的灵活性。拟议的国内酒店共付费用和机票折扣可能有助于支持周末和活动期间，但不太可能改变全市的需求。更重要的H2变量将是航空运力、活动日历、企业预算以及已宣布酒店实际开业的速度。

因此，基准情况是受入住率支持但受房价限制的表现。H1已经展示了这一模式：入住率上升了1.1个百分点，平均每日房价（ADR）下降了2.1%，每间可售房收入（RevPAR）缓和了0.6%。新的供应和在线价格比较应会使整体房价增长变得困难，尤其是在高端细分市场。因此，RevPAR预计将保持大体稳定或仅温和增长，能够利用地段、品牌、设计、餐饮和活动等非主要依靠房间价格进行竞争的物业将表现更佳。在2027-2028年期间，主要风险是高端供应的规模和集中度。Knight Frank预计酒店建设成本将在2026年上升约3-5%，这可能会延迟或分阶段进行一些项目开发，并增加转用和翻新的吸引力。延期会缓和即期的吸纳影响，但也会提高项目回报门槛。对于运营中的酒店，适度的经济增长、泰铢400的最低工资标准、薪酬压力、能源成本和分销费用意味着，只有当劳动力生产力和辅助收入得到积极管理时，稳定的入住率才能转化为利润。

普吉岛酒店



Number of hotel rooms
in 1H 2026

47,195



Net increase of
hotel rooms in 1H 2026

639



Average daily rate (ADR)
in 1H 2026

THB 7,117
(+5.3% YoY)



Hotel occupancy
rate in 1H 2026

76.8%
(-3.2 p.p. YoY)

访客入境

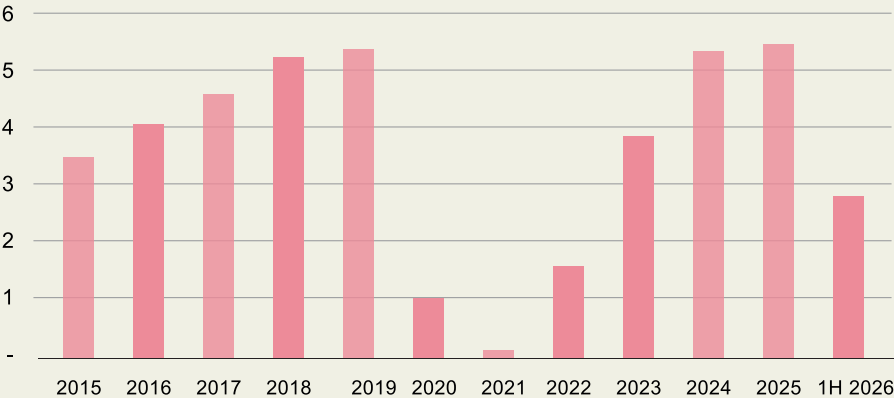
普吉国际机场2026年前三季的国际航空旅客到达量达到274万人次，同比（YoY）下降0.9%，从277万人次减少；国内航空到达量下降2.3%，至165万人次。因此，机场总到达量因此下降1.4%，至439万人次。这一适度减少是在2025年前三季强劲的基数之上发生的，并未改变普吉作为泰国领先度假目的地的地位。根据普吉旅游与旅游厅（TAT Phuket Office）的数据，俄罗斯仍然是该岛最大的国际客源市场，有574,315名游客，其次是中国的314,130名游客。英国和澳大利亚各贡献约123,000名游客，而德国、法国、哈萨克斯坦、马来西亚和韩国也是重要的市场。这种组合结合了俄罗斯、哈萨克斯坦和欧洲的长期停留冬季需求，以及来自中国、马来西亚和韩国的区域性需求。长途市场的重视支持了更长的停留时间和高端度假需求，但也增加了普吉对航空运力、汇率波动和地缘政治中断的暴露。

季节性仍然是度假市场的主要特征。1月和2月占上半年航空客运量的43.4%，而6月仅占10.8%。与曼谷使用相同的RevPAR季节性指数（其中100代表参考平均值），普吉岛的指数

图1：普吉岛的入境游客数量

Phuket international visitors' arrival

Million People



从1月的196降至6月的41。因此，1月的业绩几乎是参考平均水平的两倍，而6月则不到一半。与曼谷相比，这种大幅波动更说明了为何年度或半年平均数会高估度假村现金流稳定性，也解释了为何来源市场多样化和淡季需求生成依然至关重要。

国内旅游仍然是重要的淡季稳定因素，尽管高昂的机票价格和替代目的地的竞争限制了其规模。七月份提出的住宿和国内航班补贴

若实施，或能在年内支持需求，但国内需求不太可能抵消普吉岛对国际空运的依赖。

酒店市场动态

普吉岛的酒店市场在2026年上半年保持了强劲的整体表现，尽管入住率已从去年的高位回落。平均入住率达到了76.8%，较2025年上半年的80.0%下降了3.2个百分点。旺季需求依然旺盛，但同比下滑表明新增供应以及更注重价格的需求组合减轻了市场压力。因此，进入淡季后，目的地营销和国内需求受到了更大的重视。

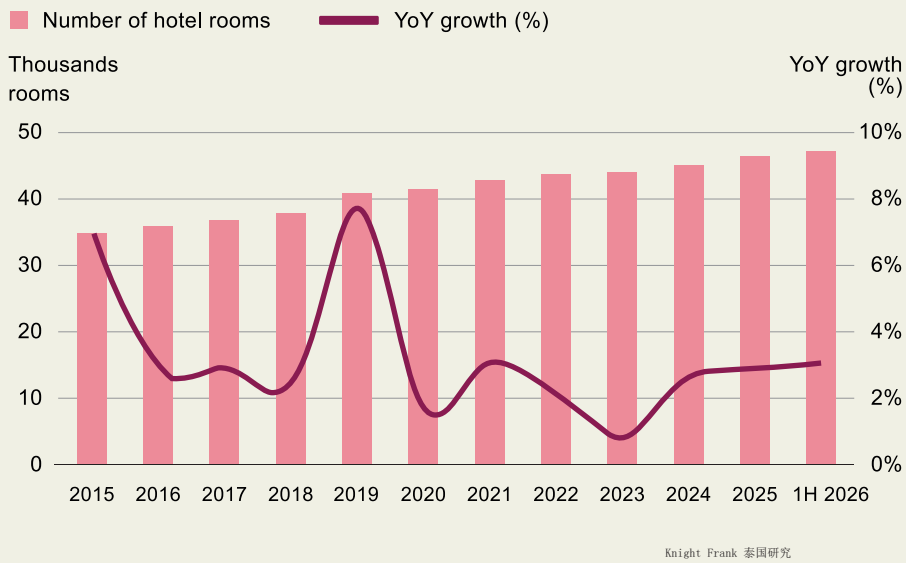
平均每日房价（ADR）同比增长5.3%，达到泰铢7,117，显示出目的地层面的持续定价能力。房价涨幅足以抵消入住率下滑的影响，将每间可售房收入（RevPAR）提升1.1%，至约泰铢5,465。因此，普吉岛仍是一个以价格为主导的市场，尽管与ADR增长相比RevPAR增幅 modest，这表明入住率弹性正成为一个越来越重要的制约因素。

高端酒店的房价增长表现最佳，中端酒店紧随其后，而豪华酒店的房价则有所放缓。

酒店股票

普吉岛的酒店库存截至2026年上半年末达到47,195间客房，较2025年末净增639间。按间数计算，约53.4%的供应为品牌酒店，46.6%为非品牌酒店。国际运营商管理约37%的客房，而本地或区域运营商占其余63%；约58%的库存属于奢华或高端细分市场。新H1的供应包括新增开业和品牌转换。报告的H1新增酒店包括万豪 Court yard 普吉查龙湾度假酒店（280间客房）、宜必思风格普吉邦塔奥酒店（138间客房）以及卡伦海滩美尼瑞斯酒店（88间客房）。Kamaliss MontAzure 普吉 - MGallery Collection 在卡马拉进行了软开业，约...

图2：普吉岛的酒店库存

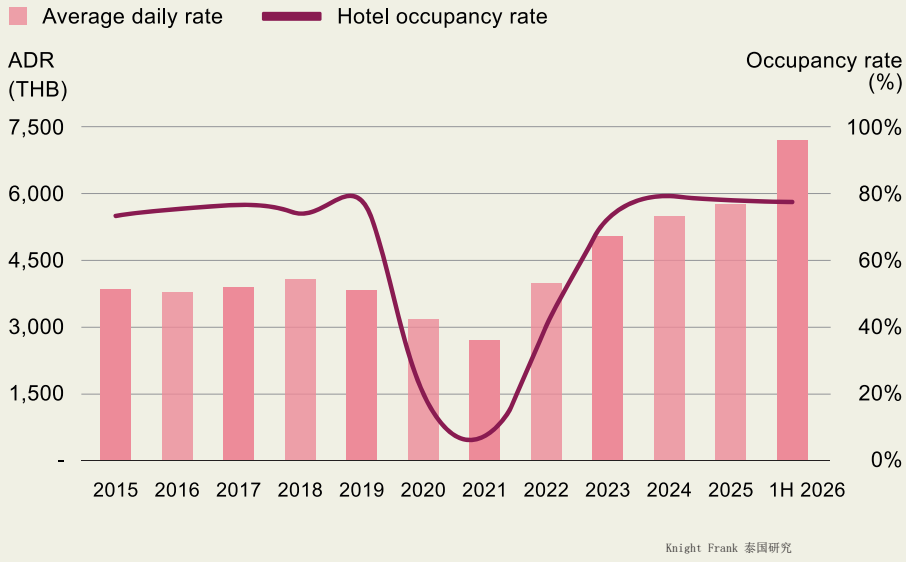


130间客房。这些新增的开业场所扩大了高端、豪华及精选中档市场的供应，而不仅仅集中在帕通。

并非所有H1启动活动都代表新增库存。丽晶酒店普吉岛迈高海滩是对现有度假酒店的升级，而万豪度假村帕通山普吉岛则重新推出了前万豪海珠度假酒店，其主要为度假村物业。短期项目重点集中在

截至2026年的总体计划显示，现行时间表仍为2026年分配了约2,498个钥匙，尽管由于项目跨年度转移，H2季度交付的数量可能会较低。开发主要集中在 Bang Tao、Kata 以及南部和东南部的度假区域，包括 Chalong、Rawai 和 Nai Harn，同时在北部海滩位置有选择的项目。这使新供应量超出了历史上的帕通集中区域，并在各个海滩细分市场内创造了更多直接竞争。

For 2027 and 2028, a further 1,460 a



目前共排期1,193个钥匙。在2026-2028年的项目规划中，约89%的客房为豪华或高端类型，这强化了品牌度假村、住宅和高端别墅的定位。交付日期仍具不确定性，基础设施、审批、建造成本以及住宅吸纳情况将决定大型项目是分阶段开业、延期还是逐步交付。

微软邮件客户端

普吉岛2026年第二季度前景对目的地而言乐观，但对全年酒店表现而言充满挑战。历史模式与第一季度季节性指数表明，在需求于第四季度进入冬季季节前，第三季度交易将疲软。俄罗斯、中国、英国、澳大利亚及其他欧洲市场应继续支撑需求，但空运、汇率、区域海滩竞争和地缘政治干扰将决定年末反弹的强度。高消费中东游客的全国性下降，与其少量份额相比，对豪华度假村的影响更为相关。政策支持可能减少，而非消除，淡季差距。

若实施，国内酒店共付费用和机票折扣应能提升泰国游客的负担能力，但国内需求仍是次要的稳定因素。将免签停留期从60天减少至30天的提议，可能对普吉岛比曼谷更具相关性，因为度假村的停留时间更长，尽管大多数传统假期仍会在此新限额之内。直接的国际运力、目的地营销和来源市场多元化将更大地影响全岛的入住率。

主要的中期风险在于利润率较高的2027-2028项目储备。更高的建造成本和基础设施限制可能会延迟交付，但业主不应依赖延期：现有酒店需要利用预留时间进行翻新，强化餐饮、海滩、家庭和活动概念，改善分销，并在400泰铢的最低工资保障下提高生产力。品牌住宅或许能帮助支撑开发经济，但也增加了分阶段实施、品牌标准以及长期度假村管理的重要性。

酒店表现预计将保持以价格为主导。H1平均每日房价（ADR）上涨了5.3%，但入住率下降3.2个百分点限制了每间可售房收入（RevPAR）的增长，使其仅达到1.1%；这表明价格比客房夜量更具有防御性，但同时也存在入住率的权衡。因此，RevPAR在淡季可能仍将承受压力，并有望在第四季度改善，全年下半年的增长则取决于冬季的旺季。分级别结论应保持方向性：定位良好的高端和中端度假村显示出最强的价格势头，而豪华酒店的业绩则更多地取决于服务、隐私、分销以及对正确目标市场的准入，而非仅取决于类别本身。

综合来看，曼谷和普吉岛为泰国城市及度假酒店市场提供了一个有价值的参考。曼谷多元化的需求应将继续支撑相对稳定的入住率，但供应增长将使房价上涨变得困难。普吉岛仍具有较强的定价潜力，但其表现将因季节性、对空运的依赖以及客源市场相对狭窄而更具波动性。在这两个目的地，2026年下半年业绩很可能更多地取决于收入质量和执行力，而非游客总量的增长，而2027-2028年的项目储备则凸显了明确定位、及时翻新和严格成本管理的重要性。

近期研究

Thailand Research

Manufacturing

Thailand recorded 48% growth in GDP in Q1 2023, down from 51% in the same period last year, with total investment value of 100.5 billion baht. Investment remained concentrated in high-growth sectors, led by electronics (20.5%), followed by machinery (15.5%) and construction (14.5%).

The national industrial land market achieved a high competitive value rate, while average land prices rose 14.2% in Q1 2023 (a decline from 16.5% in Q4 2022). The real estate market (REITs) recorded a significant decline, with average trading volume of 1.2 billion baht, down from 1.5 billion baht in Q4 2022. Overall, strong economic growth and rising prices reflect continued interest for industrial space despite a more selective investment environment.

制造市场 市场第一部分 2026年

我们欢迎提问，如果您对我们的研究有任何疑问，或者需要一些房产建议，我们非常乐意收到您的来信。



范诺姆·坎萨纳蒂厄蒙 Thao
Chairman
+66 (0) 2 643 8223 Ext 124
phanom.kanjanathiemthao@th.knightfrank.com



Nattha Kahapana
Managing Director
+66 (0) 2643 8223 Ext 300
nattha.kahapana@th.knightfrank.com



卡洛斯·马丁内斯
Director, Research and Consultancy
+66 (0) 2643 8223 Ext 146
carlos.martinez@th.knightfrank.com



科尔凯·查伦素克
Director, Hotel & Hospitality Property and Residential / Housing Property
+66 (0) 2643 8223 Ext 155
korkaew.charoensook@th.knightfrank.com



Knight Frank 泰国研究为全球范围内的广泛客户，包括开发商、投资者、融资机构、企业机构和公共部门，提供战略建议、咨询服务和预测。所有我们的客户都认识到需要根据其特定需求量身定制专家独立建议。重要声明：© Knight Frank 泰国 2021年。本报告仅用于一般信息，不得以任何方式依赖。尽管在准备本报告中所呈现的信息、分析、观点和预测时采用了高标准，但Knight Frank 泰国不对因使用、依赖或参考本文件内容而产生的任何损失或损害承担任何责任。作为一份一般报告，本材料不一定代表Knight Frank 泰国就特定物业或项目所持的观点。未经Knight Frank 泰国事先书面批准，不得以任何形式复制本报告的全部或部分。我们的注册办公室位于泰国曼谷怀空区拉玛九路9号楼A座第31层TMA 01-04单元，33/4号。