



匠作開篇 築夢普吉

普吉島拉亞項目簡介



爲什麼選擇普吉島？

01



土地稀缺性

02



地域可達性

03



人口流動性

04



飯店集群性

05



配套醇熟性

06



簽證便利性



LAYA

01

土地稀缺性

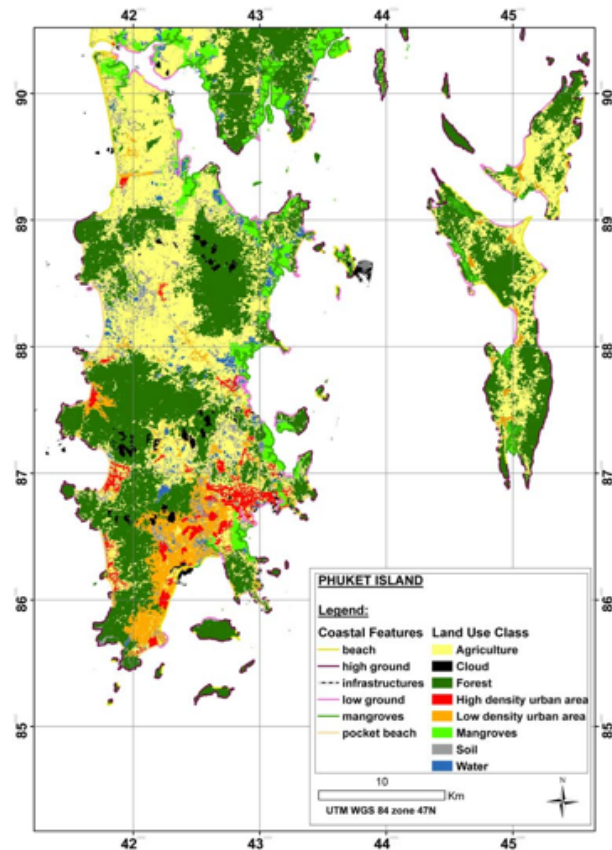
普吉島可開發土地不足30%

普吉島總面積約540平方公里，但是全島70% 的面積被山脉和森林覆蓋，只有**30%**的平原可用於開發，而且主要集中在中部和南部，僅有少部分在北部；

- 有限的土地資源
- 稀缺的地理位置
- 不可多得的永久產權項目

https://en.wikipedia.org/wiki/Phuket_Province

普吉島地質結構圖





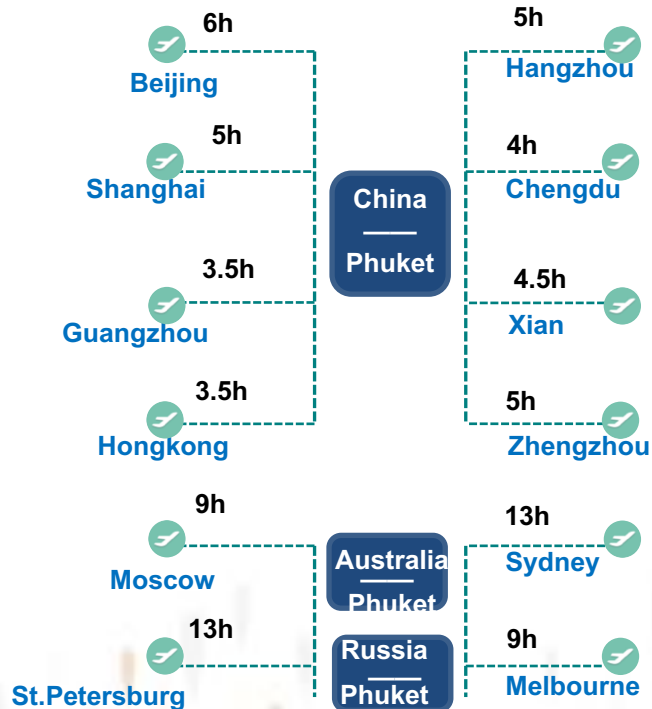
02

地域可達性

世界範圍內超高可達性，全球旅游目的地

中國有**26個城市**可以直飛普吉島，飛行距離短、航班較多

俄羅斯、澳大利亞的主要城市皆有直達普吉的航班





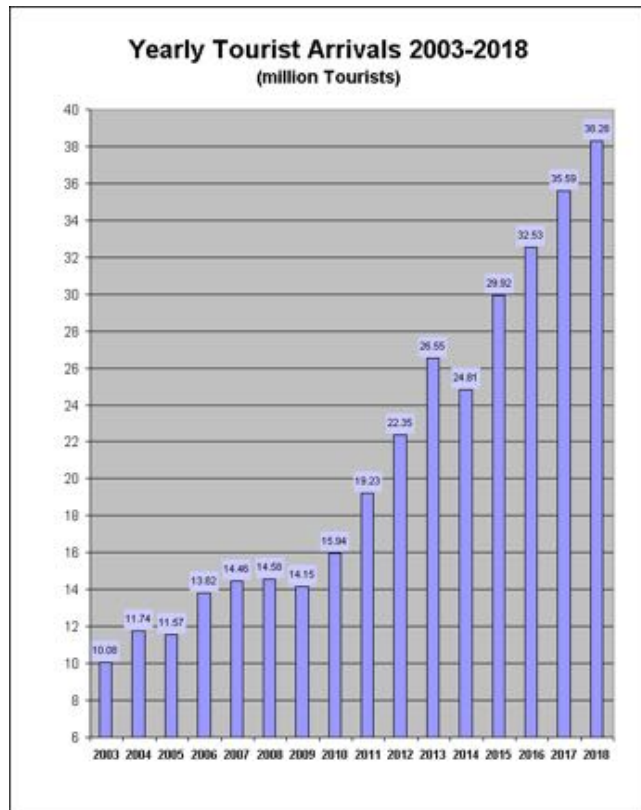
03

人口流動性

近千萬游客入境普吉，海島度假首選

泰國旅游局最近統計：

- 2018年入境泰國游客數量達到**3828萬**人次；
- 入境普吉的游客數量達到**1750萬**人次；





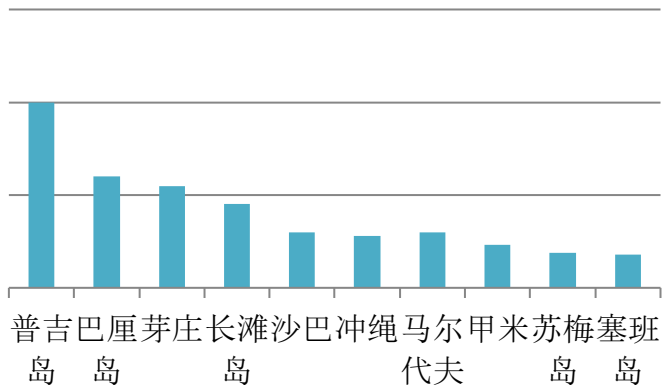
03

人口流動性

近千萬游客入境普吉，海島度假首選

2019年中國出境游泰國居首，普吉島為中國出境游十大海島之首！

2019年中國出境游十大海島



數據來源：携程、中國旅游研究院

Rank	City	Total International Visitors
01	Bangkok	20.05 mn
02	London	19.83 mn
03	Paris	17.44 mn
04	Dubai	15.79 mn
05	Singapore	13.91 mn
06	New York	13.13 mn
07	Kuala Lumpur	12.58 mn
08	Tokyo	11.93 mn
09	Istanbul	10.70 mn
10	Seoul	9.54 mn
11	Istanbul	9.43 mn
12	Phuket	9.29 mn
13	London	9.28 mn
14	Hong Kong	9.03 mn
15	Milan	8.81 mn
16	Palma de Mallorca	8.78 mn
17	Barcelona	8.69 mn
18	Pattaya	8.67 mn
19	Osaka	8.42 mn
20	Bali	8.30 mn



根據萬事達卡數據，使用Mastercard的普吉外國游客量達**929萬**人次，在全球旅行目的地城市中排名**TOP12**。



04

飯店集群性

普吉飯店市場供不應求

世界一綫飯店巨頭擇址普吉，
全球度假海島之稱實至名歸

悅榕莊飯店（3家）

悅椿度假村（2家）

安納塔拉度假村（3家）

安縵普瑞度假村

Trisara度假飯店

萬豪度假村（4家）

溫德姆度假村（2家）

鉅爾曼飯店（2家）

瑰麗飯店

地中海俱樂部



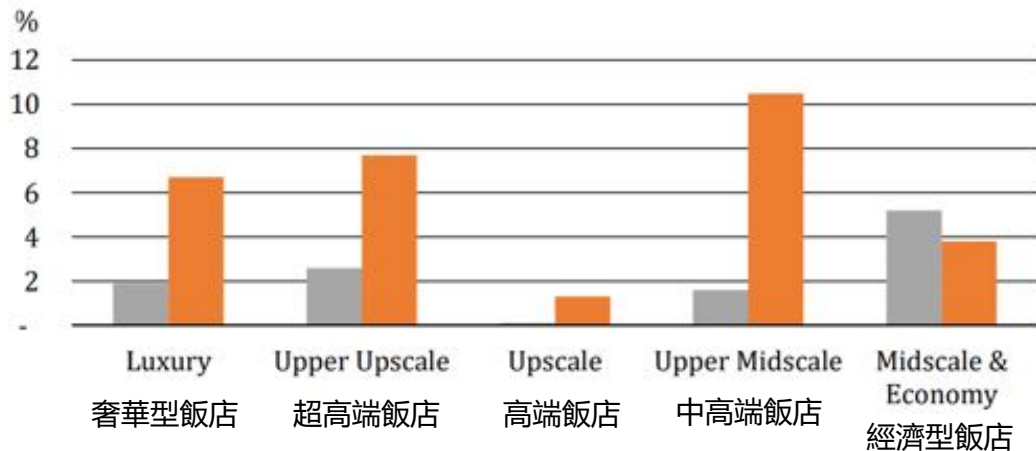


04

飯店集群性

普吉中高端飯店市場供不應求

Hotel Demand and Supply Growth – By Tier



■ Supply (YTD April 2018)

灰色：供給

■ Demand (YTD April 2018)

橙色：需求

- 根據STR Global，普吉飯店可劃分為：經濟型，中高端型，高端型，超高端以及奢華型飯店。
- 經濟型飯店明顯供大於求；
- 中高端及以上飯店嚴重供不應求。



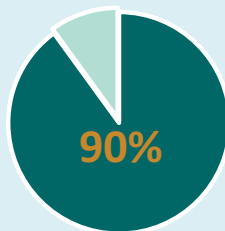
04

飯店集群性

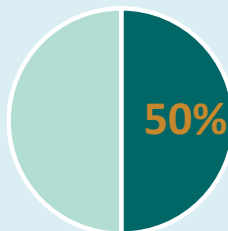
普吉飯店：旺季入住率超90%

2018年2月，普吉島飯店入住率高達95.4%，
第一季度普吉飯店平均**入住率**達**91.2%**

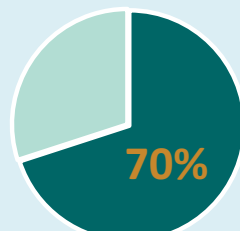
2018年上半年的平均**每日房價**（ADR）年
漲幅增加6.9%，從4,056泰銖（合人民幣
約852元）增長至4,292泰銖（合人民幣約
901元）。



旺季入住率



淡季入住率



年均入住率



LAYA

05

配套醇熟性

一應俱全的生活配套，盡顯優雅舒緩的度假生活

購物中心•特色餐飲•頂尖醫院•國際學校



購物配套

王權免稅店
江西冷購物中心
Central festival
Banana walk

餐飲配套

Pan Bistro餐廳
Ta Khai
藍象餐廳
Sizzle Rooftop Restaurant

醫療配套

普吉國際醫院
芭東醫院
曼國際醫院

教育配套

英國國際學校
領袖國際學校
普吉國際學校



LAYA

05

配套醇熟性

政府斥巨資投入基礎建設，普吉速度讓世界矚目

普吉機場擴建工程•輕軌建設•穿山隧道•超級巴士，客流量實現全方位導入



泰國政府將劃撥120億泰銖進一步擴建普吉**國際機場**。未來，新機場年接待量將提升至**87600架次**！（2022年，擴建第二階段，預計將會帶來**1800萬**的客流量，2024年，擴建第三階段，預計將會帶來**2500萬**的客流量。）

普吉**輕軌**全長60公里，將設23個車站，連接攀牙省的Tha Nun以及普吉機場和普吉市區。

未來，從曼到普吉，乘坐超級**巴士**就可以上島，大大加強了普吉與泰其他城市的連接。

普吉**隧道**建成後，從普吉鎮到芭東，只需要穿行長達15公里的隧道即可！

» 02

拉亞項目介紹





普吉發展概況

普吉島三面環海，但是宜居的區域主要集中在西海岸。

1. 芭東、卡馬拉、卡倫海灘（中部）

普吉最繁華最熱鬧設施最健全的海灘也是遊客最集中的海灘就是芭東、卡馬拉、卡倫三個海灘，這裏聚集了全島80%的飯店、度假村和餐廳。

2. 拉妍、邦濤、奈揚海灘（北部）

拉妍、班濤、奈揚海灘所在區域是普吉島著名的高端度假區。該區域彙集高爾夫球場、衆多五星級飯店和高檔購物中心及餐廳。拉妍和奈揚海灘海岸綫很長，被規劃爲西裏納國家公園的一部分，隔條馬路就是森林公園，非常適合度假。該區域已經成爲海外富豪最推崇的區域。

3. 奈漢、拉威海灘（南部）

這兩個海灘都是普吉島最南端的海灘，奈漢是普吉常住居民和當地人最愛的海灘，非常小的海灘，人少，特別乾淨。



國家級海岸生活保護區
與衆多世界五星級飯店共築頂級陣容

Trisara
酒店

Sirinath
國家公園

安納塔拉

拉亞項目

400公尺

悅榕莊

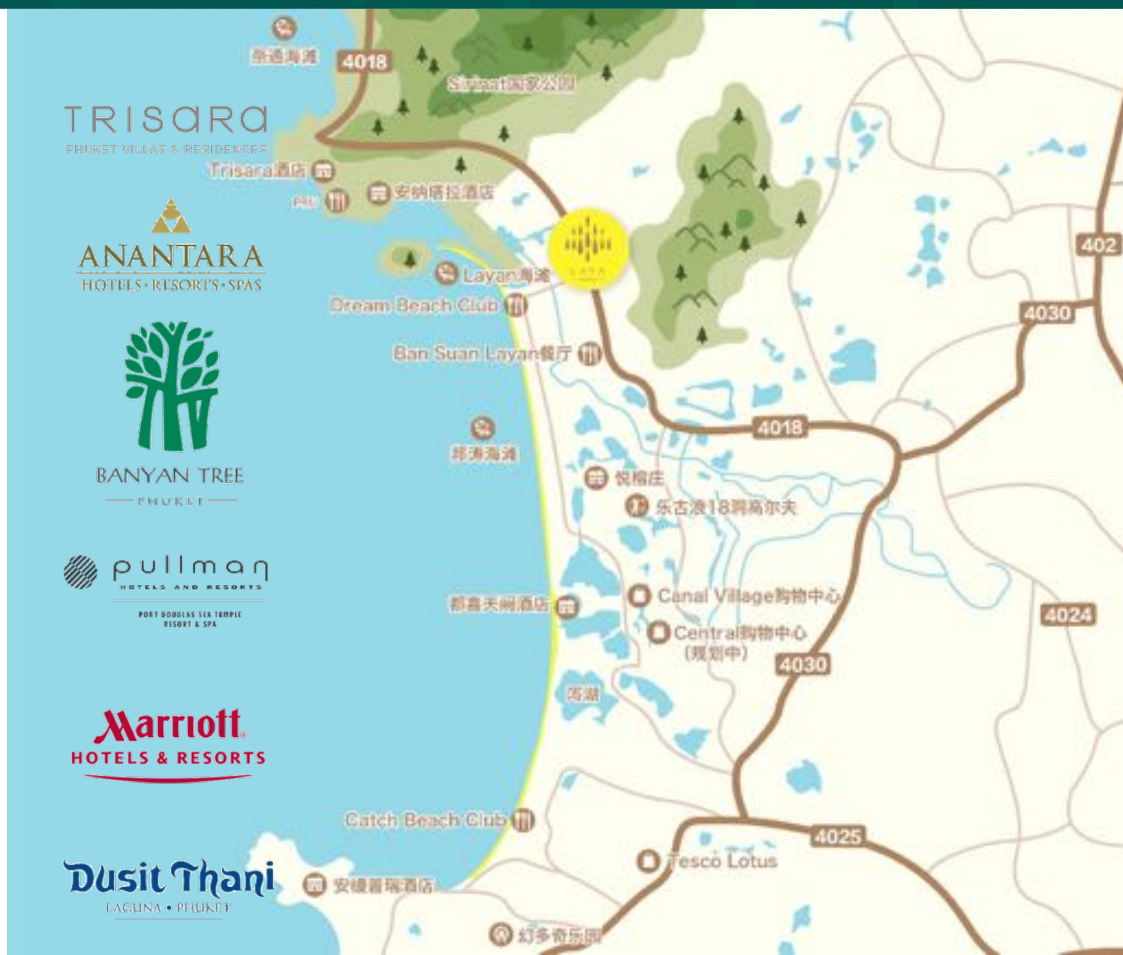
Laguna
高爾夫

瀉湖



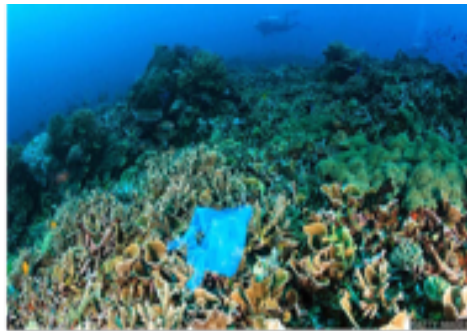
項目位置：普吉北部高端度假區拉妍海灘

拉妍海灘	5分鐘
邦濤海灘	5分鐘
蘇林海灘	10分鐘
卡馬拉海灘	12分鐘
芭東海灘	20分鐘
普吉國際機場	20分鐘
(車程)	
18洞高爾夫球場	1.9km
Canal Village購物中心	3.1km
PRU濱海餐廳 (米其林)	1.9km
Dream Phuket SPA	3.3km
Dream Beach Club	0.45km
安納塔拉飯店	0.9km
Trisara飯店	2km
悅榕莊	1.9km
鉅爾曼飯店	4km
安縵飯店	5.5km



拉亞項目周邊——國家公園

比鄰90平方公里國家級自然保護區-Sirinat西裏納國家公園，面積近普吉島的1/5



生態多樣性：

紅樹林：占地約1平方公里，是島上最自然、最未受破壞的紅樹林。

珊瑚礁：目前是普吉府發現的最原始的珊瑚礁。

沙灘森林：豐富的鳥類，降低內陸的熱帶風暴的影響，有助于固沙。

瀉湖：項目北側和南側的成片瀉湖，幽藍，深邃，靜謐。

拉亞項目周邊配套十分豐富

拉亞餐廳、PRU餐廳

PRU餐廳在2018年被評為米其林星級餐廳，也是普吉島上唯一一個米其林星級餐廳



距離項目1.9km

樂古浪高爾夫球場

曾舉辦2009年泰國高爾夫球公開賽
“亞洲十大最佳會所”
亞洲最佳錦標賽球場



距離項目1.9km

Central購物中心

大型商業即將進駐區域
帶給您更奢華的購物體驗



距離項目3.6km

曼醫院

東南亞最大的杜斯特醫療集團的
旗艦頂尖醫療設備、“五星級”
服務



距離項目3.6km



LAYA Resort 項目概況



【項目名稱】 拉亞度假村項目

【開發商】 Nusasiri & Delsk Group

【運營商】 溫德姆飯店集團

【總套數】 893套

【樓層規劃】 2大棟，9小棟

【戶型面積】 24平方公尺-96平方公尺

【項目類型】 預售屋

【開工時間】 2019年4月

【完工時間】 2021年4月

【承建集團】 北京城建

【配套設施】 船舶碼頭，SPA會所、全天候餐廳、屋頂酒吧、屋頂泳池、健身中心、宴會廳、兒童俱樂部

泰國地產上市公司

- 2009年泰國證券交易所上市
- 23年品牌歷程，專業地產開發
- 註冊資本100億泰銖

Nusasiri總部設在泰國曼谷，是一流房地產開發上市企業，公司已建成的住宅服務類項目遍及泰國各處，包括曼谷、芭提雅、考艾、清邁、普吉、烏隆等地。





拉亞項目承建方：北京城建

北京城建集團

上市企業：1999年于上海證券交易所上市

集團資產：1730億元

業務地圖：亞洲、非洲、中美洲等國家擁有26萬平方公尺的在施工程



鳥巢



國家大劇院



中國國學中心



首都機場T3



2022年冬奧會



北京世園會



國家博物館



天安門擺花



北京新機場主航站樓



馬爾代夫維拉納機場



5-ECO生態建築理念

ECO-
Environment
生態環境

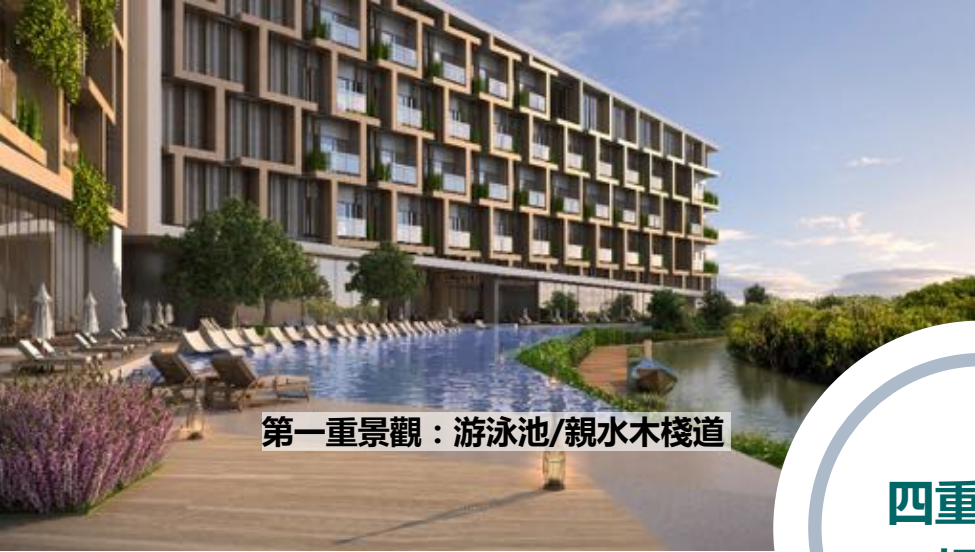
ECO-
Building
生態建築

ECO-
Garden
生態園林

ECO-
Space
生態空間

ECO-
Relationship
生態關係



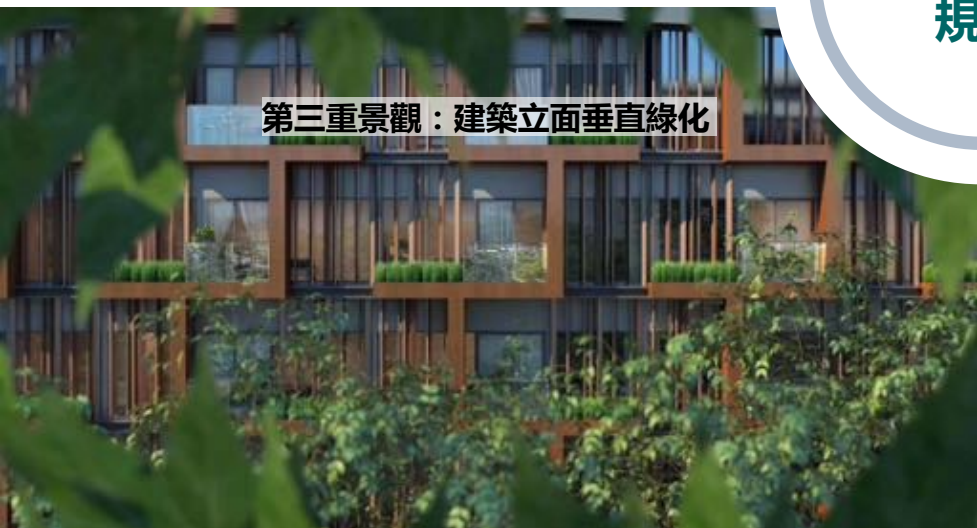


第一重景觀：游泳池/親水木棧道



第二重景觀：內部園林水系/親水平台

四重景觀 規劃



第三重景觀：建築立面垂直綠化



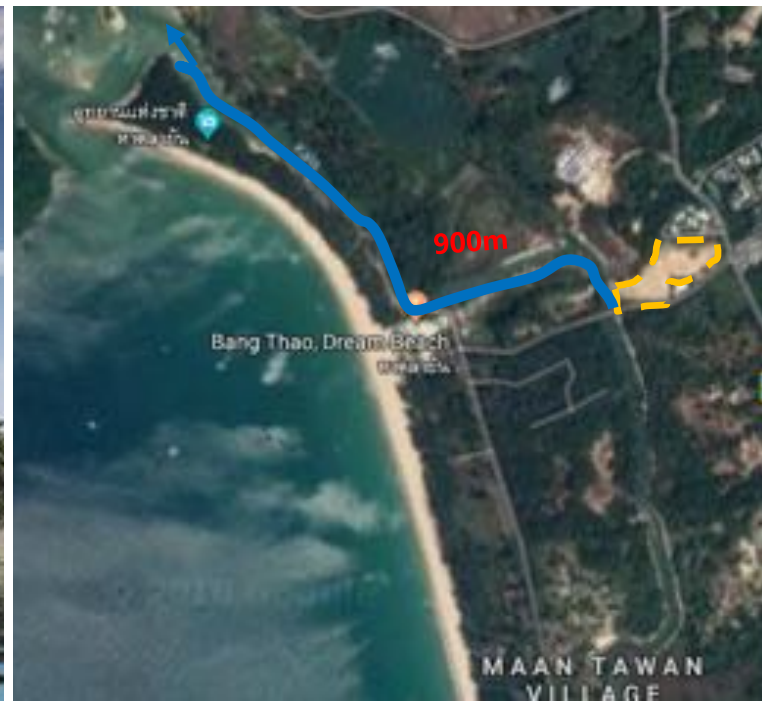
第四重景觀：sky bar / 空中泳池



取法自然，空中連廊錯落有致



項目亮點——飯店西側設船舶碼頭，沿 KALA 河船行900米入海





飯店大堂





全天候餐廳





水療SPA/兒童活動中心





商務會議室





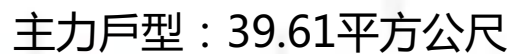
屋頂酒吧 & 屋頂泳池



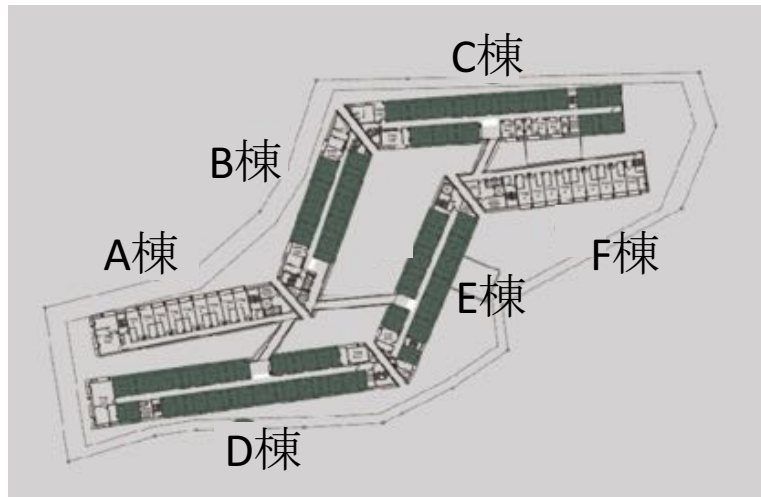


屋頂觀景台





五星級飯店標準精裝 品牌家具家電





戶型賞析





戶型賞析





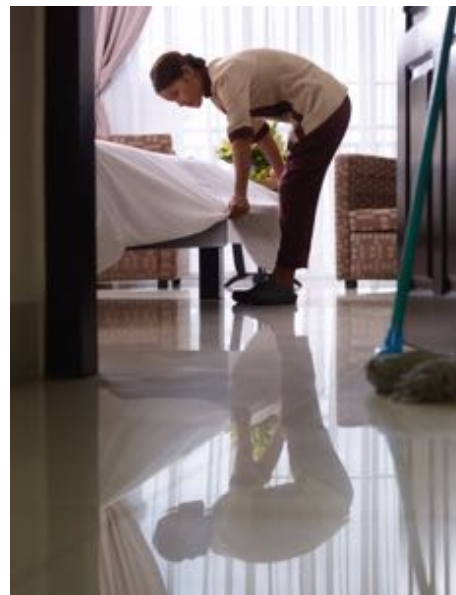
客房服務細節



保姆級貼身管理



24小時星級服務



高標衛生流程

溫德姆飯店集團 五星級托管運營 全程投資保障



美國專業飯店管理集團運營管理

美國溫德姆飯店集團 (Wyndham Hotel Group) 是全球規模最大、業務最多元化的飯店集團企業，總部設于美國新澤西州帕西帕尼，目前在全球六大洲超過80個國家，擁有近7,700家飯店和超過798,000間客房，是值得信賴的飯店品牌特許經營商及飯店管理服務提供商。





包租15年

(1-5) 年固定收益7%

(6-15) 年占飯店淨利潤的9成

淡季30天免費入住 或 旺季15天免費入住



拉亞項目：包租15年，前5年固定收益7%，後10年按比例分成

安納塔拉飯店



【客房日均單價】

24,000元/晚（旺季）

10,000元/晚（淡季）

1.9km

悅榕莊飯店



【客房日均單價】

22,600元/晚（旺季）

11,300元/晚（淡季）

2km

Trisara飯店



【客房日均單價】

11,000元/晚（旺季）

22,600元/晚（淡季）

2km

拉亞項目：包租15年，前5年固定收益7%，後10年按比例分成

拉亞項目收益測算表(泰銖)

普吉淡季時長	7個月	淡季房價/晚	4140元	房間均價/晚
普吉旺季時長	5個月	旺季房價/晚	6440元	5096.8元
 普吉飯店年平均入住率為70% 				
平均每間客房年收益： $5096.8 * 365 \text{天} * 70\% = 1,302,232.4$				
 客戶的收益約為飯店淨利潤的90%，預計為總收入的40% 				
客戶年收益： $1,302,232.4 * 40\% = 520,892.96$				
 拉亞度假飯店房間平均售價5,750,000/套 				
客戶年化收益率：年收益（520,892.96）/ 購房價（5,750,000）= 9%				

客戶投資與收益分析-以C375測算 (39.61m²)

G203房價 (泰銖)		5,100,880元	
購房成本	%	金額	日期
首付	10%	510,088.00元	簽署購房合同後15日內
餘款	90%	4,590,792.00元	過戶前支付
土地所有權轉讓費	房款的1%	51,008.80元	過戶前支付
維修基金	550/m ²	21,785.50元	過戶前支付
電錶安裝費	5000元	5000元	過戶前支付
購房時支出：		5,178,675.30元	
交房後固定支出	%	金額	日期
物業、水電	無	無	無
持有成本：		無	
收益率	%	金額	
出租收益率	7%	362,507.20元/年	
年收益：		362,507.20元	



39.61m²戶型投資與收益分析-15年收益

	1-5年：7%					6-15年：9.93%									
年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15
年收益	36萬	36萬	36萬	36萬	36萬	51萬	51萬	51萬	51萬	51萬	51萬	51萬	51萬	51萬	51萬
共計	181萬					514萬									
總計	695.49萬														

前15年，共計收益：695.49萬

房產價格：510萬

超出收益：185萬

第12年可收回購房成本。



投資價值

擇址普吉頂尖富人區

低均價，10%首付

距海灘400米

美國專業飯店集團運營管理

奢華生活配套設施完備

15年托管，輕鬆做國際房東

購房流程



	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
施工進度	動工	建築出土	結構封頂	外立面完成	交房
施工時間	2019年4月	2019年8月	2019年12月	2020年4月	2021年4月
支付比例	30%	20%	20%	15%	15%

*實際每期支付比例依據客戶合約而定



普吉島歡迎您！

WELCOME TO PHUKET ISLAND