

泰国数据中心投资指南

所在单位：上海市方达律师事务所

作者：王盈盈、陈素音

一、摘要

泰国数据中心市场正经历高速增长。2025 年，泰国投资促进委员会（BOI）核准数据中心项目至少 38 个，总投资额不低于 4580 亿泰铢（约合 145 亿美元），IT 负载容量达 2066 兆瓦。然而，获批项目与实际落地运营的基础设施之间存在显著差距：截至 2024 年，泰国全国实际运营的数据中心容量约 350 兆瓦，而项目储备总容量已达 2.87 吉瓦，是现有运营容量的 7 倍左右。

本文系统梳理了泰国数据中心市场的四大需求来源（本土企业与政府数据本地化存储、中国数字生态系统的东盟扩张、中国平台与内容的东盟布局容量、美国平台的东盟区域内容分发），并从早期架构设计、BOI 促进权益、两级企业所得税优惠架构、东部经济走廊区位政策、电力采购路径、许可办理全流程、收购模式进入要点等维度，为投资者提供了全面的合规与实操指引。文章指出，BOI 促进权益是外国投资者实现数据中心项目多数股权或 100% 外资持股的核心途径，但项目的激励层级在申请阶段即被锁定，PUE 值等关键设计规格一旦提交便无法更改。此外，电网连接是耗时最长的单一审批环节，尤其在 EEC 区域，负荷需求 50 兆瓦以上的设施接入耗时预计超 18 个月。对于收购模式，股权收购是更优路径，但收购方需全盘承继目标企业的合规历史与合同履行历史，尽职调查需重点关注 BOI 合规历史、

NBTC 许可证范围、电力合同等事项。

二、关键词

泰国、数据中心、BOI、外商投资、电力采购、许可审批、股权收购、出海东南亚

三、正文

引言

泰国数据中心市场火热，其项目从官宣到落地的推进速度，在东南亚同类市场中处于领先水平。对于正谋划布局泰国的投资者和运营商而言，无论选择绿地开发、收购现有平台，还是与本地伙伴成立合资企业，如今的核心问题已不是市场需求是否真实，而是项目前期作出的有关监管审批、交易架构及基础设施的相关决策，能否支撑资产在 15 至 20 年的生命周期里稳定运营。本文将全面梳理泰国数据中心市场的项目储备、需求结构、监管要点及架构设计等关键维度，这些因素直接决定了相关投资能否在合规框架内实现预期目标。

一、数据概览

2025 年，泰国投资促进委员会（BOI）核准数据中心项目至少 38 个，总投资额不低于 4580 亿泰铢（约合 145 亿美元），IT 负载容量达 2066 兆瓦。2026 年 1 月，该委员会又审批通过 7 个项目，总投资约 960 亿泰铢（约合 31 亿美元）。这些获批项目均来自更大规模的申请池：2025 年全年，泰国的数据中心投资促进申请对应的总申报金额达 7280 亿泰铢（约 231 亿美元），其中既包含前述已经获批的项目，也有仍在审核流程中的项目。

上述申报金额均为 BOI 的备案数值，仅代表投资方中长期的投资意向，并非有约束力的承诺或已拨付的资金。目前泰国数据中心市场的核心问题，在于获批项目与实际落地运营的基础设施之间存在显著差距。截至 2024 年，泰国全国实际运营的数据中心容量约 350 兆瓦，其中曼谷地区运营商中立型托管容量为 105 兆瓦，较 2023 年 12 月的 59 兆瓦同比增长约 80%。而目前泰国数据中心项目储备总容量已达 2.87 吉瓦（约 2.5 吉瓦 IT 负载），是现有运营容量的 7 倍左右。即便按照泰国数据中心协会的预测，到 2027 年全国运营容量将增至约 1 吉瓦，届时实际运营规模也仅为已公布项目储备容量的三分之一左右。

二、四大需求来源

泰国数据中心的项目储备并非由单一需求驱动，而是由四大不同类型的需求构成，且各类需求的风险特征、租户集中度及监管敏感度均存在差异。

（一）泰国本土企业与政府的数据本地化存储需求

受泰国银行（BOT）监管的金融机构、落实“政府优先上云”政策的政府机构，以及在泰国《个人数据保护法》框架下选择合规运营的本地企业，共同推动了泰国境内云基础设施需求的增长。这部分需求主要由美国超大规模云服务商的泰国区域云承接，2025 年 1 月至今，已有三家头部美国超大规模云服务商在泰国推出或宣布布局本地云。此类需求的核心驱动因素是合规要求，而非成本优化——相关客户愿意为境内数据托管支付溢价。

（二）中国数字生态系统的东盟市场扩张需求

中国云平台（如阿里、华为、腾讯）也均布局了泰国区域云，既为在泰中资企业提供服务，也与美国超大规模云服务商争夺东盟地区的企业客户。泰国的监管环境优势体现在其未设置过多限制性政策：相较而言，马来西亚在美方相关限制基础上，额外出台了本土芯片出口管制措施；越南则将政府云采购向本土认证供应商倾斜，同时设立数据本地化义务，大幅抬高了外国运营商的市场准入门槛。截至本文撰写时，泰国既未实施本土硬件管制，也未对本土云供应商出台倾斜性采购政策，更没有类似越南的全面数据本地化制度。

（三）中国平台与内容的东盟布局容量需求

中资背景运营商建设的托管基础设施，成为中国企业拓展东盟市场的重要物理载体。具体而言，此类运营商为服务器托管服务商，负责搭建电力、制冷、机柜等实体基础设施，并将场地出租给租户，为那些需要面向东盟布局数字化业务、却未自主运营云平台的中国企业，提供实体层面的算力支撑。例如，皓扬数据拟在泰国罗勇府建设300兆瓦的数据中心，投资额达727亿泰铢。

（四）美国平台的东盟区域内容分发需求

美国的内容及SaaS平台需要低延迟的基础设施，以服务柬老缅甸泰（CLMVT）走廊超3亿用户。近期美国超大规模云服务商在泰国的投资，核心基于两大考量：一是设立在岸云区域，满足企业数据本地化存储需求；二是建设全新的海底电缆基础设施，保障区域平台的流量传输与业务弹性。

三、早期架构设计至关重要

数据中心不是制造工厂。至少在法律层面的监管要求方面，两者存在本质区别：制造工厂若选错 BOI 的优惠层级，仅会损失部分税收效益；但数据中心若因架构设计失误落入非最优优惠层级——例如冷却系统电能利用效率（PUE）为 1.35 而非 1.3，导致被划为第二层级而非第一层级——视具体个案情况，企业所得税豁免期将可能被缩短 3 年，且两类层级的豁免上限均为合格投资额的 100%。对于一个投资 5 亿美元、目标内部收益率在 10%-15% 的项目而言，损失 3 年的企业所得税豁免期，会对收益造成不可忽视的影响。

与制造工厂的关税问题不同，数据中心的优惠层级在申请阶段即被锁定，激励层级的判定依据是施工前确定的设施设计方案，后续无法更改。

（一）BOI 促进权益是核心

对于非美国的外国投资者而言，要实现数据中心项目的多数股权或 100% 外资持股，申请 BOI 促进权益几乎是唯一选择。获得 BOI 促进权益后，受促进业务可豁免泰国《外商经营法》中对外资持股比例不得超过 50% 的限制，同时可享受五项配套利好：允许 100% 外资持股；可获得土地所有权；申请中列明的机械设备享受进口关税豁免；外籍专家的工作许可可快速办理；以及享受企业所得税豁免。

若未获得 BOI 促进权益，外国投资者将面临外资持股比例不得超过 50%、无土地所有权、全额缴纳进口关税且无企业所得税豁免的多重限制。对于数据中心这类资本密集、运营周期长的基础设施资产而

言，这些限制将实质影响投资回报。

（二）两级企业所得税优惠架构

根据 2025 年 11 月 14 日生效的 BOI 第 9/2568 号公告，BOI 为数据中心行业设立了专属的两级激励架构：

第一层级（高能效数据中心）： 要求 PUE 值不超过 1.3，且具备 GPU 功能或先进计算能力。位于非 EEC 区域的项目，归属于 BOI A2 组别；位于 EEC 区域的项目，归属于 BOI A3 组别。企业所得税豁免期按各组别适用的 BOI 标准确定，豁免上限为合格投资额（不含土地及营运资金）的 100%。

第二层级（其他数据中心）： 除满足 BOI 通用条件外，无 PUE 值及 GPU 功能相关要求。位于非 EEC 区域的项目，归属于 BOI A3 组别；位于 EEC 区域的项目，归属于 BOI A4 组别。豁免上限与第一层级一致。

重要要求： 企业在享受企业所得税豁免政策前，必须取得 ISO/IEC 27001 认证，该要求为强制性规定。在认证审核期间，项目产生的收入需按规定正常纳税，因此认证准备工作应在项目施工阶段同步启动。

（三）东部经济走廊（EEC）的区位政策红利

落地于泰国东部经济走廊（EEC）的项目，可依据泰国《投资促进法》中的竞争力提升措施延长企业所得税豁免期，特定情形下最长可达 13 年，同时还可能根据 EEC 专属区位政策获得额外的企业所得税减免。上述政策依据不同的法律规定及资格标准实施，并非自动叠

加，需在架构设计阶段主动规划、提前决策。

对于投资者而言，核心考量点在于：EEC 当前存在电网拥堵、水资源限制及劳动力地理分布不均等问题，在此区域落地项目所获得的额外企业所得税豁免年限，是否能覆盖上述问题带来的运营成本增加与风险。

（四）合资企业的架构考量

由于 BOI 促进权益允许运营实体 100% 外资持股，因此从外资限制角度，数据中心运营商无需与泰国本土企业成立合资公司。泰国市场中现存的合资模式，均基于商业考量而设计：外国运营商与本地合作伙伴合作，以借助后者的资源优势，如能源基础设施接入渠道、电网连接专业能力，或已有的本土企业客户资源。

对于业务多元化的运营商，还需考量另一架构问题：BOI 促进权益覆盖多个业务类别，其中托管服务、云服务、数据托管服务为独立类别，且各类别对应的促进条件与合规义务均不同。若运营商同时提供托管服务、运营云平台并开展托管 GPU 服务，需考虑将三项业务整合在单一受扶持实体内，还是拆分至多个实体。

（五）电力采购的核心路径与瓶颈

电力保障是数据中心项目的重要考量维度，尤其是承保评估的首要考量因素。泰国全国电力总装机容量约 53 吉瓦，发电能力并非障碍，核心瓶颈在于配电环节，尤其是 EEC 区域，超 90% 的数据中心电力连接申请均集中于此。目前泰国数据中心可选择的电力采购渠道主要有三类：

电网供电：默认采购方式是由地方电力局（PEA）或大都会电力局（MEA）供应，执行监管零售电价。对于 EEC 区域内负荷需求 50 兆瓦以上的设施，电网接入流程耗时预计超 18 个月。此外，根据泰国国家能源政策委员会 2025 年 11 月的批复，基础负荷需求达 200 兆瓦及以上的 BOI 扶持设施，可直接向泰国发电局（EGAT）购电。

场址内自发电：在数据中心设施内部或周边区域建设发电设施，目前已有企业通过与能源公司在 EEC 工业园区内合作，实现了该模式的落地运营。

新兴绿色电力采购框架：泰国推出了直接购电协议（DPPA）试点和公用事业绿色电价（UGT）两项政策工具，旨在为数据中心等大型电力用户提供可再生能源采购渠道，但截至 2026 年 3 月初，两项政策均未达到规模化商用的状态，暂无法满足数据中心的实际采购需求。

四、许可办理全流程指引

在泰国落地数据中心项目，需要经历多个由不同政府机构负责、且办理周期相互独立的监管审批环节。投资者的常见误区，是将各个审批孤立地视为单独的“许可办理流程”，而未与其他监管审批流程通盘考虑。

（一）BOI 申请

申请时需明确申报的 BOI 促进权益类别、投资额、项目选址、设施容量及核心技术规格（含 PUE 目标值）。项目的激励层级在申请阶段即被锁定，申报类别及用于判定资格的设计规格，一经提交便无法

更改。

（二）环境审查

大型数据中心设施需依据泰国《国家环境质量促进与保护法》开展环境评估，由泰国自然资源与环境政策规划办公室（ONEP）负责。取决于项目规模与选址，项目需执行的具体审查流程可能是环境影响评估（EIA）或环境与健康影响评估（EHIA）。对于落地于洪水风险区的项目，EIA/EHIA 要求对水资源管理、排水系统设计及雨水规划进行详细论证。

（三）土地规划

泰国《城乡规划法》通过省级综合规划实施土地使用管理，目前泰国尚未设立专门针对数据中心的土地规划分区类别，项目需适配现有的土地使用类别。该法中未明确允许私营企业申请地块重新规划；实操中，若地块现有规划用途与项目需求不符，则将对项目选址构成实际障碍。

（四）电网连接

对于 EEC 区域的大型数据中心设施，电网连接是耗时最长的单一审批环节。如前所述，泰国发电能力并不存在问题，核心瓶颈在配电基础设施。在项目规划阶段，投资者最易低估的环节，便是电网接入工作与其他工作流的衔接。

（五）电信业务许可

依据泰国《电信业务经营法》，所有数据中心托管及主机代管运营商，均需向泰国国家广播和电信委员会（NBTC）申请第一类电信业

务经营许可证。第一类许可证实行通知制管理，是泰国三类电信业务许可证中监管最宽松的类别，适用于无自有电信网络的运营商，且《电信业务经营法》未对该类许可证设置外国所有权限制。

值得注意的是，第二类和第三类许可证持有者必须满足不少于75%的泰国国民持股要求，且这一限制无法通过申请 BOI 促进权益豁免。外资企业需避免在业务扩张过程中，触及第二类或第三类业务范畴而触发外资限制。典型的易触线业务包括：在数据中心园区外部署专用暗光纤、开展批发 IP 传输、运营国际互联网网关及转售带宽等。

（六）运营认证

ISO/IEC 27001 认证是企业享受企业所得税豁免政策的法定先决条件，而非单纯的行业“best practice”建议。在认证审核期间，项目产生的收入需按 20% 的标准企业所得税率纳税。此外，尽管 Uptime Institute 的层级认证并非监管强制要求，但这一认证对项目获取租户具有重要商业价值——机构租户及其贷款方，通常将该认证作为项目筛选的重要标准。

上述各审批环节由不同政府机构负责，依据不同法律框架实施，且办理节奏存在差异。各环节的启动顺序、相互依赖关系及可并行推进的关键节点，将直接影响项目实现商业化运营的时间。

五、通过收购模式进入泰国市场的要点

BOI 批准大量项目带来的连锁效应是：市场上涌现越来越多的受 BOI 扶持实体、半完工场地及已运营平台，成为潜在收购标的。

对于收购项目，收购方宜采用股权收购的方式推进交易，既可直接收

购泰国境内实体股权，也可收购其海外控股公司股权。其原因是 BOI 的促进证书、NBTC 许可证、ONEP 的审批文件，以及 EGAT 和 PEA 的电网连接排队顺位，均归属于企业法人主体，将随着股权转让归属于新的业主。若选择资产收购，上述所有资质、审批及排队权益都需要重新申请；尤其是若失去 EEC 的电网连接排队位置，企业需重新排队，耗时至少 18 个月。但股权收购的路径也意味着，收购方将全盘承继目标企业过往所有的监管合规记录与合同履行历史。

对于收购方而言，泰国数据中心项目的尽职调查框架与标准工业项目收购存在显著差异，核心需关注以下要点：第一，详细审查标的公司的 BOI 合规历史，包括是否在 BOI 促进证书核定范围内开展业务，实际 PUE 值是否达到申请时承诺的标准；第二，核查 NBTC 许可证的适用范围，标的公司最初取得的第一类许可证可能因业务拓展而无法匹配现有运营需求；第三，若标的公司运营业务超出第一类许可证范围，需按《电信业务经营法》的限制严格审查其外资股权结构；第四，对于配套建设自备发电设施或签订私人购电协议的数据中心项目，需梳理完整的电力供应链条，包括发电来源、输电通道、园区级配电主体以及备用供电安排。

若投资方并非通过收购，而是以合资模式布局泰国市场，面临的风险则与收购模式截然不同。外国运营商与泰国本土能源、电信企业等合作成立合资公司时，必须充分考量数据中心运营所需的持续资金投入。若合资公司为保障非扶持业务符合《外商经营法》要求而设置了泰方控股的股权结构，一旦泰方未按要求认缴增资，触发股权稀释

条款，就可能打破泰方的控股格局，进而影响企业的《外商经营法》合规状态。因此，合资协议从起草之初，就需对这类潜在情形提前作出明确约定。

此外，若标的公司未满足 BOI 促进证书的要求（包括未达成 PUE 目标、未在规定时限内取得 ISO/IEC 27001 认证、业务运营超出核定范围等），将依据泰国《投资促进法》第 54 条及 55/1 条的规定，面临税收及关税优惠被撤销的风险，其中企业所得税优惠的撤销可追溯至不合规年度。前述责任由受促进且享受优惠政策的主体承担——而在股权收购中，该责任将在交割后转移给收购方。

结语

泰国数据中心市场的监管体系环环相扣，涵盖 BOI 优惠政策、《外商经营法》限制性规定、NBTC 运营许可、电力采购框架、环境影响审查及土地规划管制等多方面内容。这些监管要求单独来看均具备实操性，但项目的成败关键，从来不是某一项规则本身，而是各类制度之间相互衔接、彼此制约的复杂关联。面对多维度的监管要求，唯有理解不同监管事项的相互作用与整体衔接逻辑，而非孤立处理单一问题，才能把控项目核心风险。

（标签）

主要服务国家或地区：泰国

产品专业类型：跨境投资并购、跨境数据合规业务、国际税法

产品对应行业：信息传输、软件和信息技术服务业、建筑业、节能环保清洁产业