

数据 | 新加坡 | 2026年第一季度

# 温和推进

**+5.0%**

国内生产总值 (GDP)  
同比增长初步数据  
(2025年)

**+1.2%**

居民消费价格指数 (CPI)  
同比涨幅 (2026年2月)

**1.07%**

三个月期新加坡隔夜平均利率  
(2026年3月底)

注: 世邦魏理仕研究部, 新加坡统计局 (Singstat), 新加坡金融管理局 (MAS), 2026年第一季度

## 执行摘要

- 写字楼:** 核心中央商务区甲级写字楼空置率收窄至3.3%的历史新低 (2025年第四季度为4.5%), 进一步强化了市场中日益向业主倾斜的有利态势。
- 商务区:** 市场表现呈现明显的两极分化。表现较弱的资产所有者需依赖更高的激励措施或租金让步来吸引租户; 与之形成对比的是, 地理位置优越的资产租金继续保持坚挺。
- 零售:** 2026年第一季度, 所有细分市场均录得租金增长, 其中市政厅/滨海中心区域领涨。受此推动, 新加坡全岛优质零售地段租金环比上涨0.5%。
- 工业:** 2026年第一季度优质物流租金环比持平, 在上一季度环比增长1.1%后进入平稳期; 标准仓库与厂房平均租金同样保持稳定, 市场整体运行平稳。
- 住宅:** 受新盘推出减少及春节新年淡季影响, 2026年第一季度新加坡新房销量有所放缓。根据预估数据, 私宅价格在2026年第一季度环比上涨0.3%, 较2025年第四季度0.6%的涨幅有所收窄。
- 投资市场:** 2026年第一季度房地产投资初步成交额环比激增两倍 (同比增长近三倍), 达到198.90亿新元, 创下季度历史新高。这主要归功于多宗大额投资组合交易以及一项房地产投资信托基金 (REIT) 的首次公开募股 (IPO)。

表1: 数据摘要

写字楼	2026年 第一季度	环比 (季度)	同比	住宅	2026年 第一季度	环比 (季度)	同比
甲级写字楼租金	12.40新元	+0.8%	+2.9%	优质住宅租金	5.53新元	-2.4%	-1.4%
资本价值	3,100新元	3.3%	+6.9%	资本价值	2,101新元	-0.9%	+0.4%
净收益率*	3.8%	↓	↓	净收益率	2.5%	↓	↓
零售物业	2026年 第一季度	环比 (季度)	同比	工业*	2026年 第一季度	环比 (季度)	同比
优质零售租金 (乌节路)	38.70新元	+0.5%	+2.1%	优质物流租金	1.87新元	+0.0%	1.6%
资本价值	7,900新元	+2.6%	+7.5%	资本价值	239新元	+0.0%	+3.7%
净收益率	5.0%	↓	↓	收益率	6.7%	↔	↓
商务区	2026年 第一季度	环比 (季度)	同比	投资**	2026年 第一季度	环比 (季度)	同比
租金 (市郊)	6.15新元	0.0%	0.8%	总成交量	198.90亿新元	+101.4%	+188.5%

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2026年第一季度

所有资本价值与收益率均为优质物业数据。租金按「每月每平方英尺新元」计价, 资本价值按「每平方英尺新元」计价。  
\*收益率计算方法已修订, 基于过去连续八个季度的滚动平均租金计算。

\*根据30年的优质物流板块数据进行分析。  
\*\*投资额为初步数据, 所有交易额均超过1,000万新元

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2026年第一季度

## 写字楼

### 新加坡写字楼市场势头稳健

尽管全球宏观经济不确定性加剧且地缘政治局势持续紧张，新加坡写字楼市场在2026年第一季度仍保持增长态势，展现出极强的韧性。核心中央商务区甲级写字楼租金环比上涨0.8%，达到每月每平方英尺12.40新元，标志着租金已连续五个季度实现增长，其核心支撑力源于坚挺的租户需求以及不断收紧的供应管线。核心中央商务区甲级写字楼空置率大幅收窄至3.3%的历史新低（2025年第四季度为4.5%），进一步强化了全岛市场中日益向业主倾斜的有利态势。

### 需求全面释放，品质择优趋势延续

2026年第一季度，核心中央商务区甲级写字楼的净吸纳量表现强劲，达到20万平方英尺。租户继续向优质项目搬迁，例如IOI中央林荫道大厦（IOI Central Boulevard Towers）、滨海一号（Marina One）以及滨海湾金融中心（MBFC）。市场需求呈现多元化特征，金融服务业的租赁活动尤为活跃，涵盖了商业银行、财富管理、资产管理和量化交易等领域。此外，人工智能公司正逐渐从共享办公空间转入独立的自营办公室；与此同时，共享办公运营商也在持续扩张，服务初创企业及计划在新加坡设立据点的国际租户。

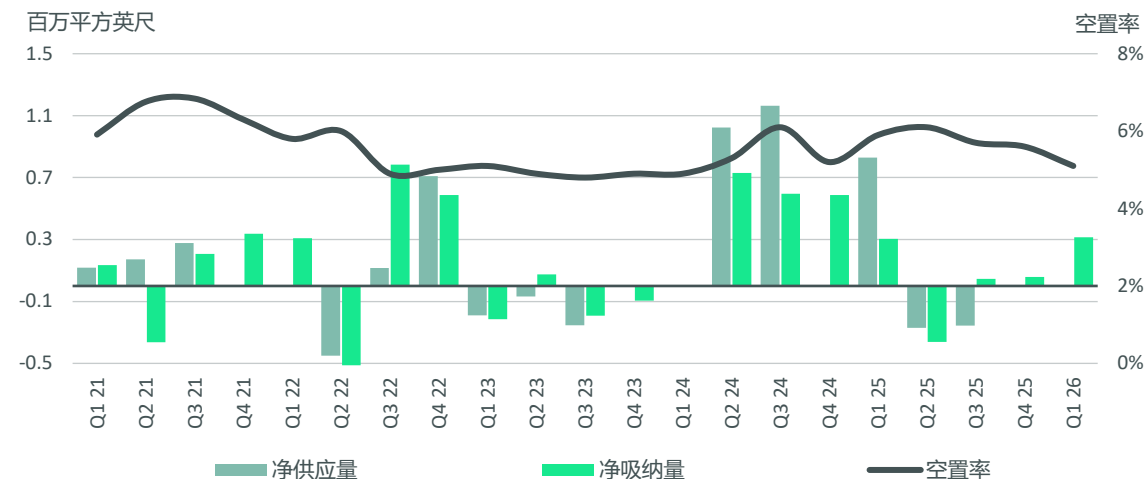
### 各细分市场空置率均创历史低位

空置率收紧态势已延伸至核心中央商务区以外。新加坡全岛空置率从2025年第四季度的5.6%下降至2026年第一季度的5.1%，中央商务区边缘区域和非中央区域地段均有改善。超过20,000平方英尺的大面积连通楼层预计将持续稀缺，部分定于2029年竣工的项目甚至已录得预租签约。

### 尽管面临全球不利因素，供应短缺仍将支撑租金上涨

2026年写字楼市场预计将维持有利于业主的格局，邵氏大厦（Shaw Towers）是今年计划竣工的唯一主要项目。尽管全球贸易局势紧张、石油供应受限以及通胀压力可能会对新加坡经济产生影响，但新加坡的结构性优势以及历次市场调整后强劲的复苏记录支撑了市场信心。我们维持对2026年全年核心中央商务区甲级写字楼租金同比上涨约5%的预测。

图1: 全岛写字楼供求情况



来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

表2: 写字楼空置率

	25年 第三季度	25年 第四季度	26年 第一季度
核心中央商务区（甲级）	5.1%	4.5%	3.3%
全岛范围	5.7%	5.6%	5.1%
核心中央商务区	4.9%	4.8%	4.3%
中央商务区边缘	6.5%	6.7%	6.2%
中央商务区外	6.5%	5.9%	5.6%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

表3: 新加坡写字楼租金

	26年 第一季度	环比 (季度)	同比
核心中央商务区（甲级）	12.40新元	0.8%	2.9%
核心中央商务区	9.30新元	1.1%	3.3%
核心中央商务区（乙级）	9.05新元	1.1%	4.0%
全岛（乙级）	8.25新元	0.6%	3.1%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

## 商务园区

### 无新增供应入市，租赁活动表现平淡

2026年第一季度租赁势头有所放缓，反映出本季度无新供应竣工。净吸纳量小幅增长至8万平方英尺，带动新加坡全岛空置率从2025年第四季度的21.7%微降至2026年第一季度的21.4%。租赁活动表现分化，一方面有部分扩张性需求，另一方面租户因成本走高进行规模优化，叠加金融机构持续整合业务、将办公回迁中央商务区，部分需求被相应抵消。

### 各细分市场空置率略有下降

在全岛其他地区细分市场，来自非传统租户（尤其是医疗保健相关企业）的需求有助于缓解空置压力，空置率从2025年第四季度的29.2%降至2026年第一季度的28.8%。同样，在部分科技相关行业的吸纳支撑下，市郊区域空置率从12.6%微降至12.5%。值得关注的是，Stagwell已开始其位于纬壹科技城Solaris (Solaris @ one-north) 的亚太区新总部运营，体现了其对提升AI驱动营销能力的重视。总体而言，这突显了租户对地理位置优越、设施现代的商业园资产持续保持兴趣。

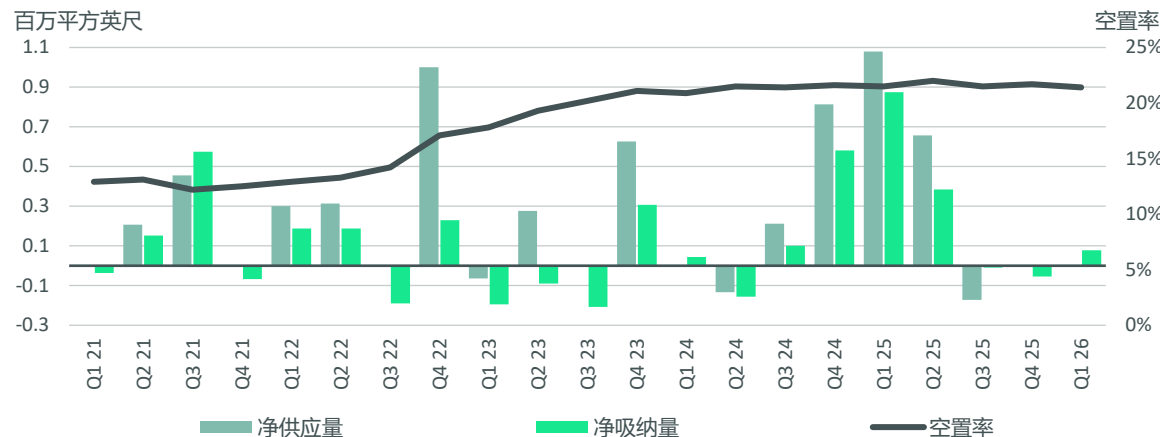
### 两极分化格局下租金保持稳定

2026年第一季度，市郊区域和全岛其他地区细分市场的平均租金分别保持在每月每平方英尺6.15新元和3.55新元。市场仍呈现明显的两极分化：表现较弱的资产所有者需依赖更高的激励措施或租金让步来吸引租户；而地理位置优越、交通便利且规格现代的资产则继续保持坚挺的租金水平。

### 供应管线有限，外部风险下市场维持稳定

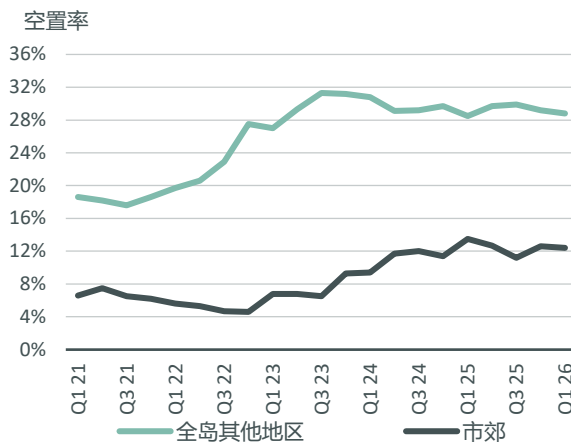
商务园区新增供应依旧紧张，2026年仅有27 IBPI项目（约21万平方英尺）计划于年底竣工，为短期租金稳定提供支撑。尽管中央商务区写字楼租金走高可能带来部分需求外溢，但全球不确定性因素或制约租户扩张步伐。老旧商务园区资产仍面临结构性挑战，凸显出资产升级与重新定位的迫切需求。

图2：商务园区供求关系（全岛范围）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图3：商务园区空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度  
注：因2025年第一季度物业样本调整，历史空置率数据可能存在差异。

表4：新加坡商务园区租金

	26年 第一季度	环比 (季度)	同比
市郊	6.15新元	0.0%	0.8%
岛内其他地区	3.55新元	0.0%	0.0%

表5：已知的商务园区未来供应（平方英尺）

	市郊	岛内其他地区
2026年	0.00 百万	0.21 百万
2027年	0.00 百万	0.00 百万
2028年	0.00 百万	0.00 百万

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

## 零售

### 春节时点带动零售指标季节性波动

2026年1月，剔除汽车后的零售销售额同比下降2.6%，但2月同比反弹12.1%，主要受春节日期错位影响。入境游客数量同样呈现波动，1月同比下降8.1%，2月同比增长9.0%，其中中国访客量大幅攀升，创下单月历史新高。

### 餐饮、时尚及生活方式品牌引领优质物业承租需求

尽管门店关闭的消息频传（包括The Providore、T2 Tea、Pull & Bear和南洋光学等），2026年第一季度的租赁势头依然强劲。世邦魏理仕研究部注意到市场空间吸纳情况良好，主要由Tutto、Jumboree和茉莉奶白（Molly Tea）等餐饮品牌领衔。此外，租赁需求还得到了Jil Sander、Barehands等时尚品牌，以及生活方式概念店的支持，其中最引人注目的是配合新加坡艺术周开幕的画廊，如Project Art Hunter和季丰轩（Kwai Fung Hin）。

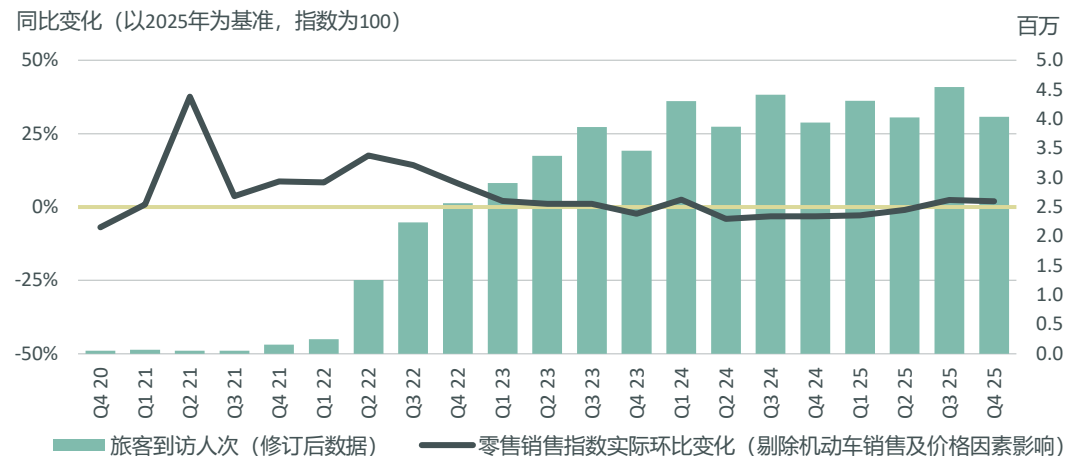
### 全细分商圈优质租金持续上涨

2026年第一季度，所有细分商圈均录得租金增长，其中市政厅/滨海中心（City Hall/Marina Centre）区域领涨。优质零售物业需求持续旺盛，反映出品牌商对旅游业复苏及办公人群客流回升的信心。受此带动，全岛优质零售租金环比上涨0.5%。

### 2026年优质零售地段租金有望维持增长

零售商仍面临人力短缺、持续的中东冲突导致运营成本上升，以及来自电子商务激烈竞争的挑战。尽管如此，在密集的会奖活动（MICE）和演唱会的支撑下，旅游消费稳步增长，叠加本地消费韧性及新加坡作为安全避风港的地位，优质零售物业需求有望持续向好。世邦魏理仕研究部认为，鉴于未来三年的新供应量将持续低于历史平均水平，2026年优质零售地段租金有望增长1-2%。

图4：零售业经济指标



数据来源：新加坡旅游局（STB），贸工部（MTI），世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

表6：优质零售租金

	26年 第一季度	环比 (季度)	同比
全岛范围	28.05新元	0.5%	2.2%
乌节路	38.70新元	0.5%	2.1%
郊区	32.80新元	0.2%	1.4%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

表7：预计新增供应总量

	预估实用面积 (NLA) (平方英尺)
2026年 第二季度 至第四季度	26万
2027年	36万
2028年	34万

数据来源：世邦魏理仕研究部，新加坡市区重建局，2026年第一季度  
注：实用面积小于20,000平方英尺的项目不包括在内

## 工业

### 工业活动仍处于扩张区间，但未来或逐步回归常态

在电子与交通工程产业集群的支撑下，2026年1月至2月间，新加坡制造业产值与出口额同比分别增长6.9%和6.7%。虽然新加坡采购与物流管理学院（SIPMM）公布的采购经理指数（PMI）在2026年3月小幅放缓至50.5，但电子行业PMI仍是一大亮点，升至51.4，创下2024年12月以来的最高纪录。即便如此，由于中东冲突可能导致天然气和石油投入成本上升，相关风险敞口较高的企业或将面临通胀压力。

### 2026年第一季度租赁需求保持坚挺，半导体相关产业为主要支撑

得益于租户对新加坡稳定性、基础设施及高端人才储备的长期信心，2026年第一季度工业地产租赁活动保持活跃。在人工智能领域资本开支大幅增长的背景下，第三方物流企业与工程公司持续承租物流空间，以支撑半导体产业链运转。在高科技产业园细分市场，需求继续呈现两极分化：扩张活动主要由精密工程公司引领，而搬迁需求则主要源于向现代化设施转型的“追求品质”趋势。

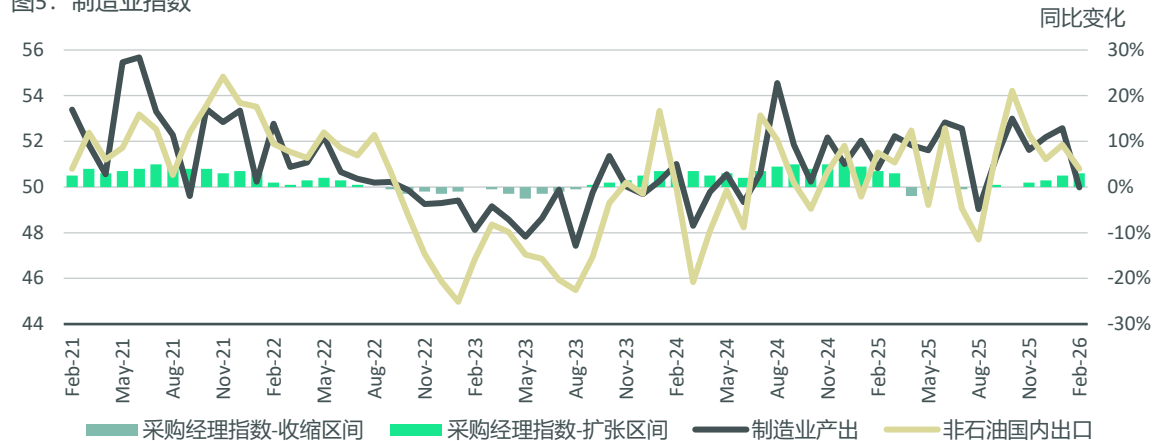
### 优质物流租金企稳，入驻率稳步提升

优质物流租金在2026年第一季度持平，在经历了上一季度1.1%的环比增长后节奏放缓。由于部分第三方物流企业在2025年迁入新园区后进行业务整合，市场出现部分过渡性空置空间，制约了短期租金涨幅。尽管如此，由于本季度无大型新项目竣工，市场对现代化坡道式仓库的持续需求推动世邦魏理仕研究部追踪的优质物流设施入驻率从2025年第四季度的94.8%上升至2026年第一季度的95.8%。普通仓库与厂房平均租金同样保持平稳，市场整体运行稳定。

### 供应收紧支撑租金前景，市场情绪审慎乐观

展望未来，2026年全年优质物流物业新增供应预计显著收紧，待入市项目多数已实现预租。在此背景下，有扩张需求的租户或将转向存量物业寻找可用空间。入驻率的进一步提升，有望在后续季度重新推高租金上行压力。

图5：制造业指数



数据来源：新加坡统计局（Singstat），新加坡采购与物流管理学院（SIPMM），世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

表8：工业租金

	26年 第一季度	环比 (季度)	同比
厂房（低楼层）	1.81新元	0.0%	0.6%
厂房（高楼层）	1.41新元	0.0%	0.7%
仓库（低楼层）	1.91新元	0.5%	0.0%
仓库（高楼层）	1.39新元	0.7%	0.0%
优质物流空间	1.87新元	1.1%	1.6%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

表9：未来重大发展规划

规划项目	预估建筑面积 (百万平方英尺)
Skye@Tuas	0.74
Cogent Jurong Island Logistics Hub Phase 2	0.67
Pasir Ris Industrial Drive 1 (Soitec Microelectronics)	0.38
8 Jalan Besut (partial)	0.13

数据来源：世邦魏理仕研究部，新加坡裕廊集团（JTC），2026年第一季度

## 住宅

### 新盘供应量减少叠加春节淡季，2026年第一季度新房销量放缓

受新盘推出减少及春节淡季影响，2026年第一季度新加坡新房销量有所回落。初步数据显示，本季度共售出1986个单位，较2025年第四季度的2940个单位环比下降32.4%。尽管如此，在低利率环境下，购房需求依然旺盛，新开盘项目整体去化表现强劲。其中表现最佳的项目包括综合商住项目Pinery Residences（588套）、River Modern（455套），以及拥有999年产权的中央商务区项目Newport Residences（246套），开盘周末去化率分别达到93%、90%和57%。

### 私人住宅价格涨幅创六个季度以来新低

根据初步预估数据，2026年第一季度新加坡私人住宅价格环比上涨0.3%，涨幅较2025年第四季度的0.6%有所收窄。增速放缓主要源于有地住宅板块在2025年第四季度环比上涨3.4%后，本季度环比回调1.8%。与之相对，非有地住宅价格环比上涨1.0%，较上一季度0.2%的跌幅实现反弹。各非有地住宅细分市场价格全线上涨，其中核心区域以外（OCR）以1.3%的环比涨幅领跑，其次是其他中央区（RCR）增长0.9%。核心中央区（CCR）表现稍显滞后，由于本季度新推出的优质地段项目定价具有吸引力，该区价格仅上涨0.4%。

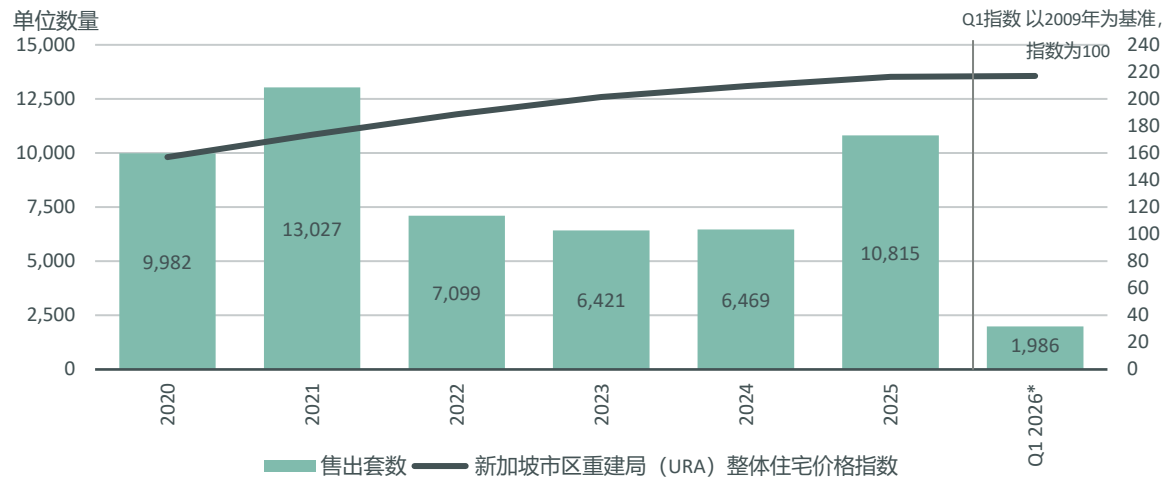
### 2026年第一季度各细分市场租金全面复苏，中央区以外（OCR）领涨

新加坡市区重建局（URA）私人住宅租金指数在连续三个季度上涨后，于2025年第四季度小幅下跌0.5%。从2025年全年来看，租金上涨了1.9%，抵消了2024年1.9%的回调，这意味着租金水平已重回2023年底的状态。2026年1月至2月的租金中位数显示市场呈现全面复苏态势，其中OCR环比上涨2.3%，而RCR和CCR则分别录得1.1%和0.9%的环比增长。

### 私人住宅市场预计保持韧性

尽管自2026年2月28日起中东冲突升级后市场波动和经济不确定性加剧，但到目前为止，购房需求依然坚挺。事实上，Pinery Residences在3月下旬仍取得了亮眼的销售成绩。在不发生重大经济冲击的前提下，优质新盘持续入市、居民财务状况稳健、抵押贷款利率处于低位等因素，将继续支撑销售动能。世邦魏理仕研究预计，2026年新加坡私人住宅价格将上涨2%—4%。

图6：新建私人住宅单位的销售情况及新加坡市区重建局（URA）物业价格指数（包括执行共管公寓）



数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2026年第一季度  
注：\*根据截至2026年4月8日的房产信息系统（Realis）2026年第一季度的初步数据（不包括执行共管公寓ECs）

图7：按细分市场划分的非有地住宅每平方英尺租金中位数



数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2026年第一季度  
注：仅适用于1月至2月的非有地住宅，基于截至2026年4月8日的房产信息系统（Realis）数据

表10：2025年第四季度排名前三项目（新销售量）

项目	Pinery Residences	River Modern	Newport Residences
产权	99年	99年	999年
季度中位数价格（新元/平方英尺）	2,547	3,220	3,069
季度销量	536	416	183

数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2026年第一季度  
注：根据房产信息系统（Realis）截至2026年4月8日的信息。

## 投资

### 2026年第一季度投资额创单季历史新高

初步数据显示，2026年第一季度房地产投资成交额环比激增两倍（同比增长近三倍），达到198.90亿新元，创下季度历史新高。这主要归功于多宗大额投资组合交易以及一项房地产投资信托基金（REIT）的首次公开募股（IPO）。若剔除政府土地出让，2026年第一季度的投资额环比增长更为显著，涨幅达129.3%，同比增长超过三倍，达到149.92亿新元。

### 受投资组合交易推动，写字楼、综合用途及工业地产板块环比激增

2026年第一季度，写字楼、综合用途及工业地产领域引领了投资额的环比增长。写字楼板块投资额环比增长超四倍，达71.171亿新元；综合商用物业交易额达34.18亿新元，扭转了上一季度交易低迷的态势。这些增长主要受到香港置地（Hongkong Land）与卡塔尔投资局（QIA）交易的推动，双方将其持有的滨海湾金融中心（MBFC）1座和2座、滨海湾联通广场（Marina Bay Link Mall）、莱佛士码头一号（One Raffles Quay）、莱佛士连道一号（One Raffles Link）以及亚洲广场1座（Asia Square Tower 1）中价值82亿新元的股份注入了新加坡中央私人房地产基金（Singapore Central Private Real Estate Fund）。与此同时，工业地产板块在多宗投资组合交易以及UI Boustead REIT上市的推动下，成交额环比增长71.7%，达到30.53亿新元。该REIT在新加坡拥有由21处工业物业组成的价值13.56亿新元的资产组合。

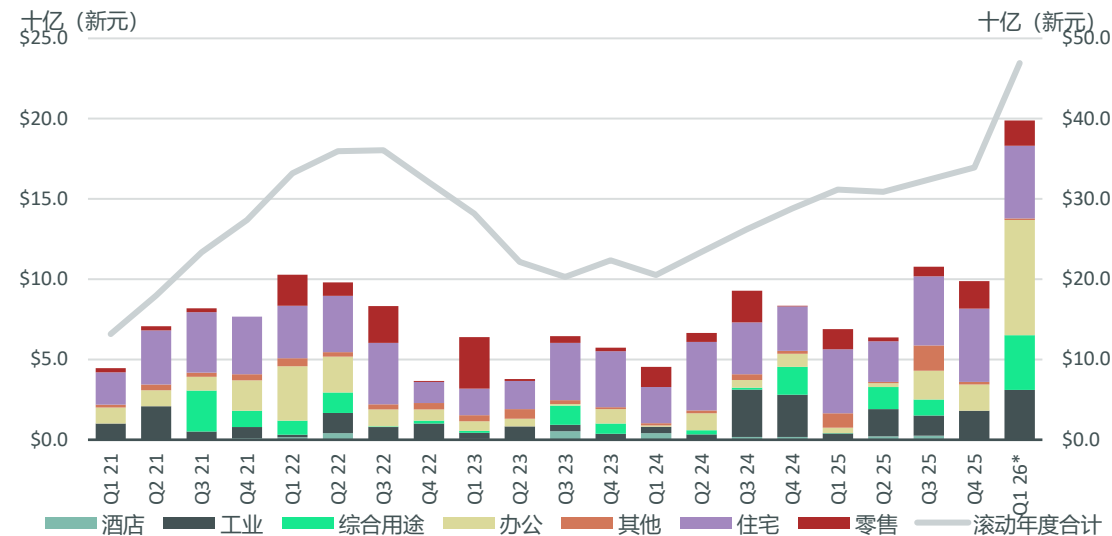
### 零售与住宅投资在第四季度强劲表现后依然稳健

继上一季度受大型购物中心大额交易提振后，零售领域成交额在2026年第一季度环比微跌7.7%，至15.80亿新元。其中重大交易包括汉斯（Hines）以4.28亿新元（折合每平方英尺2,602新元）向凯德综合商业信托（CICT）收购武吉班让广场（Bukit Panjang Plaza）91个分层地契单位中的90个。住宅投资额保持韧性，达45.31亿新元，尽管优质洋房交易有所放缓，但高端公寓销售提供了有力支撑。

### 2026年投资活动预计持续升温

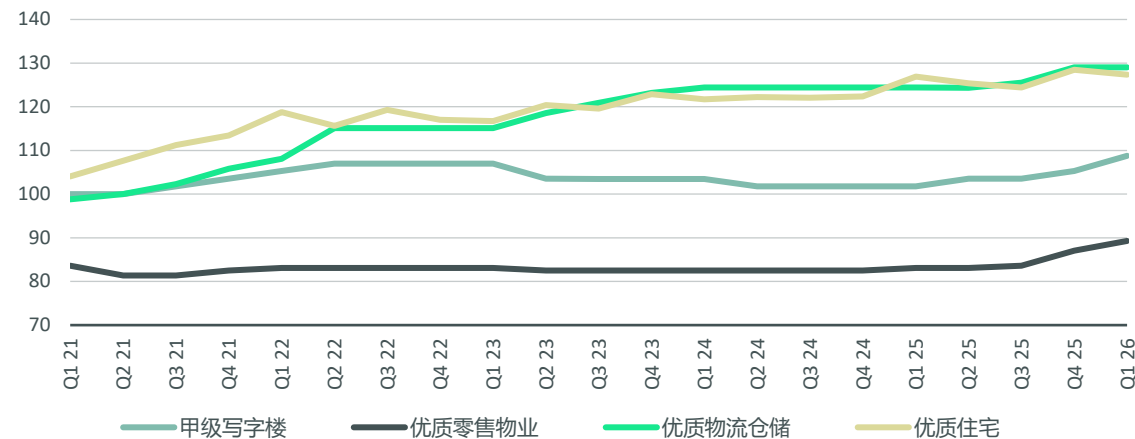
尽管经济和地缘政治不确定性加剧，但国内利率走低鼓励了投资者需求，支撑了2026年第一季度的私人投资活动。展望未来，中东冲突预计将加剧通胀压力，并限制降息的速度与幅度。尽管如此，得益于新加坡的避风港吸引力、充足的投资级资产供应以及租金的稳步增长，投资者的兴趣预计将保持韧性。世邦魏理仕研究部预测，2026年房地产投资额将较2025年实现增长。

图8：按行业划分的总成交量



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度，\*初步数据

图9：资本价值指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

## 新加坡研究部

### Tricia Song

东南亚研究部负责人  
Tricia.song@cbre.com

### Goh Jia Ling

副总监  
写字楼及商务园区研究部  
jialing.goh@cbre.com

### Leonard Lim

高级经理  
工业研究部  
Leonard.lim@cbre.com

### Teo Ling Yan

经理  
经济及零售研究部  
Lingyan.teo@cbre.com

### Gerald Tan

高级分析师  
资本市场与住宅研究部  
gerald.tan@cbre.com

## 全球研究部

### Henry Chin博士

全球研究部负责人  
henry.chin@cbre.com

### Ada Choi, 特许金融分析师

亚太区研究部负责人  
ada.choi@cbre.com.hk

© 版权所有 2026。保留所有权利。本报告是基于世邦魏理仕对商业地产市场当前基于轶事和证据的观点，本着诚信原则编制的。尽管世邦魏理仕认为其观点反映了本报告发布之日的市场状况，但这些观点受制于重大不确定性和或有事件，其中许多是世邦魏理仕无法控制的。此外，世邦魏理仕的许多观点是基于其对当前市场情况的主观分析得出的意见和/或预测。其他公司可能持有不同的意见、预测和分析，未来的实际市场状况可能导致世邦魏理仕当前的观点日后变得不正确。如果世邦魏理仕的意见、预测、分析或市场情况日后发生变化，世邦魏理仕没有义务更新本报告中的观点。

本报告中的任何内容均不应被解释为世邦魏理仕证券或任何其他公司证券未来表现的指标。您不应基于本报告中的观点购买或出售世邦魏理仕或任何其他公司的证券。世邦魏理仕对基于本报告信息购买或出售的证券不承担任何责任，并且通过查阅本报告，您放弃因本报告信息的准确性、完整性、充分性或您对其信息的使用而引起的、针对世邦魏理仕以及世邦魏理仕的关联公司、高级职员、董事、员工、代理人、顾问和代表的所有索赔。