

数据 | 新加坡 | 2025年第二季度

在不确定性中保持韧性

+3.9%

国内生产总值 (GDP) 同比增长
(2025第一季度)

+0.8%

居民消费价格指数 (CPI)
同比涨幅 (2025年5月)

2.05%

三个月新加坡银行同业拆息率
(2025年6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), 2025年第二季度

执行摘要

- 写字楼:** 尽管持续面临全球经济及地缘政治不确定性, 但写字楼市场在2025年第二季度依然保持韧性, 连续第二个季度实现租金增长。
- 商务区:** 市场对高规格、交通便利的楼宇的持续需求, 有助于将整体空置率稳定在21.7%。
- 零售:** 政府大厦/滨海中心子市场在2025年第二季度表现领先, 得益于黄金地段优质零售空间的持续需求支撑。因此, 全岛优质零售租金环比上涨0.7%, 使得2025年上半年租金涨幅达到1.3%。
- 工业:** 尽管2025年上半年优质物流租金下跌了2.1%, 世邦魏理仕研究部预计, 在对优质空间的持续租赁需求的支撑下, 优质物流租金可能会在2025年下半年出现反弹。
- 住宅:** 在新项目推出量锐减及市场日趋谨慎的背景下, 2025年第二季度新加坡新房销售量大幅下挫。价格涨幅则连续第二个季度放缓。
- 投资:** 2025年第二季度初步私人投资交易额 (不含公共地块) 达41.88亿新元, 环比增长11.9%。2025年上半年私人投资交易额总计79.30亿新元, 同比增长18.2%。

表1: 数据摘要

写字楼	2025年 第二季度	环比 (季度)	同比	住宅	2025年 第二季度	环比 (季度)	同比
甲级写字楼租金	12.10新元	+0.4%	+1.3%	优质住宅租金	5.51新元	-1.8%	-3.02%
资本价值	2,950新元	+1.7%	+1.7%	资本价值	2,066新元	-1.3%	+2.5%
净收益率*	3.9%	↔	↔	净收益率	2.6%	↔	↓
零售物业	2025年 第二季度	环比 (季度)	同比	工业*	2025年 第二季度	环比 (季度)	同比
优质零售租金 (乌节路)	38.10新元	+0.5%	+2.6%	优质物流租金	1.83新元	-0.5%	-2.1%
资本价值	7,350新元	0.0%	+0.7%	资本价值	230新元	0.0%	0.0%
净收益率	5.3%	↔	↔	收益率	6.7%	↓	↓
商务区	2025年 第二季度	环比 (季度)	同比	投资**	2025年 第二季度	环比 (季度)	同比
租金 (市郊)	6.10新元	0.0%	0.0%	总成交量	53.97亿新元	-17.4%	-19.1%

5数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第二季度

所有资本价值和收益率均以最优值表示。租金按每月每平方米英尺新元计算, 资本价值按每平方米英尺新元计算。
*收益率计算方法根据过去连续八个季度的平均租金为基础进行修订。

*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, 2025年第二季度

写字楼

追求优质资产趋势支撑核心中央商务区（甲级）租金

尽管持续面临全球经济及地缘政治不确定性，但新加坡办公楼市场在2025年第二季度依然保持韧性，连续第二个季度实现租金增长。核心中央商务区（甲级）写字楼租金环比微涨0.4%，至每月每平方英尺12.10新元。需求受到持续追求优质资产趋势驱动，租户在搬迁时优先选择高端优质办公空间。这一趋势促使核心中央商务区（甲级）空置率下降，从2025年第一季度的5.9%降至第二季度的5.3%。值得注意的是，IOI中央林荫道大厦（IOI Central Boulevard Towers）在2025年第二季度末实现了约85%的入驻率。

黄金地段及优质空间需求旺盛

核心中央商务区的租赁活动依然保持强劲，吸引了包括保险、资产管理、对冲基金、量化基金及制药等多元化行业的租户。然而，超过30,000平方英尺的连续大面积空间仍然供应短缺，整体市场供应选择有限。次级市场中优质的办公空间——尤其是位于中心地段、交通便利的物业——也正被快速吸纳。

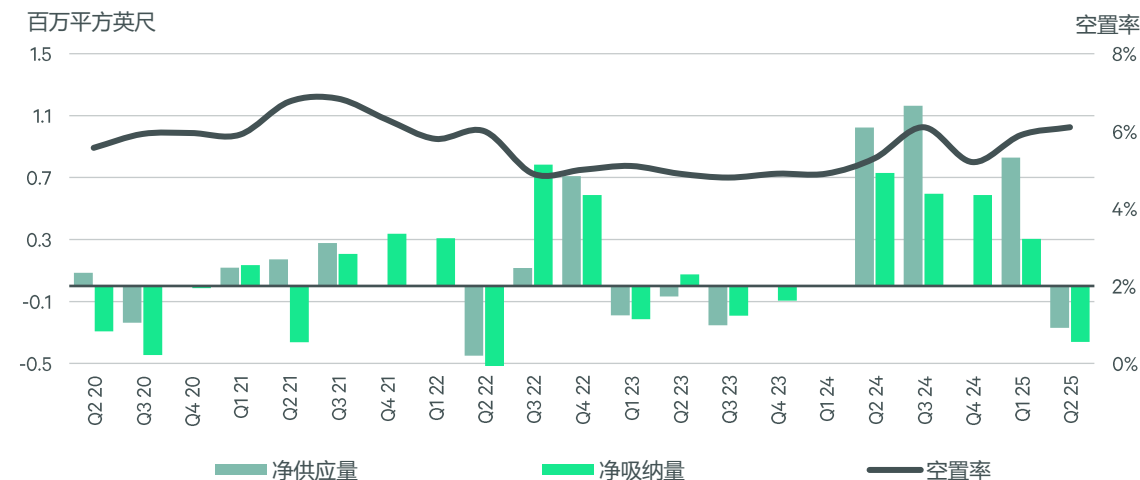
边缘区办公市场保持平稳

市场对新加坡写字楼的信心延伸至中央商务区之外，尽管边缘区的空置率从2025年第一季度的6.2%上升至第二季度的7.0%以上，其租金仍保持稳定。空置率上升主要归因于新增供应，包括纬壹科技城Labrador大厦（Labrador Tower）和巴耶利峇绿色大厦（Paya Lebar Green），这两个项目租赁活动活跃，预计在未来几个季度将逐步被吸纳。若不计这些新项目，边缘区黄金地段的优质空间续租活动依然健康，尤其受到制造业和运输业租户的支持。

在强劲的需求和紧张的供应下，前景乐观

2025年上半年，核心中央商务区（甲级）写字楼租金上涨1.3%，逆势抵御了早前对全球不利因素的担忧。新加坡作为稳定且具吸引力的商业枢纽的声誉持续巩固租户信心。鉴于未来新增供应有限，市场基本面预计将保持强劲，支撑租金在2025年及以后持续增长。世邦魏理仕研究部已上调其租金预测，预计全年增长率将达到2-3%区间的上限。

图1: 全岛写字楼供求情况



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

表2: 写字楼空置率

	24年 第四季度	25年 第一季度	25年 第二季度
核心中央商务区（甲级）	4.9%	5.9%	5.3%
全岛范围	5.2%	5.9%	6.1%
核心中央商务区	5.3%	5.4%	5.0%
中央商务区边缘	4.9%	6.8%	6.8%
中央商务区外	5.2%	6.2%	7.9%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

表3: 新加坡写字楼租金

	25年 第二季度	环比 (季度)	同比
核心中央商务区（甲级）	12.10新元	0.4%	1.3%
核心中央商务区	9.05新元	0.6%	1.7%
核心中央商务区（乙级）	8.75新元	0.6%	1.7%
全岛（乙级）	8.05新元	0.6%	1.3%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

商务园区

持续增长伴随正净吸纳量

2025年第二季度，商务园区市场延续了其上升势头，连续第四个季度录得正净吸纳量，吸纳量约达46万平方英尺。租赁活动在市郊和岛内其他区域子市场均有体现。一个关键的需求驱动力是榜鹅数码园区最后一期的竣工，其中包括大华银行 (UOB) 和华侨银行 (OCBC) 的新办公大楼。在市郊区域，需求还得到了新加坡科学园一期 (Science Park I) 新开发项目 (特别是Geneo) 的支持，该项目95%的可出租净面积 (NLA) 已被承诺租赁或正处深入谈判阶段。

银行金融业及教育机构驱动租赁需求

新竣工项目的租赁活动得到企业搬迁及新设机构需求的支撑，其中银行金融业租户以及教育机构等非传统租户表现出浓厚兴趣。市场对高规格、交通便利楼宇的持续需求，有助于将整体空置率稳定在21.7%。

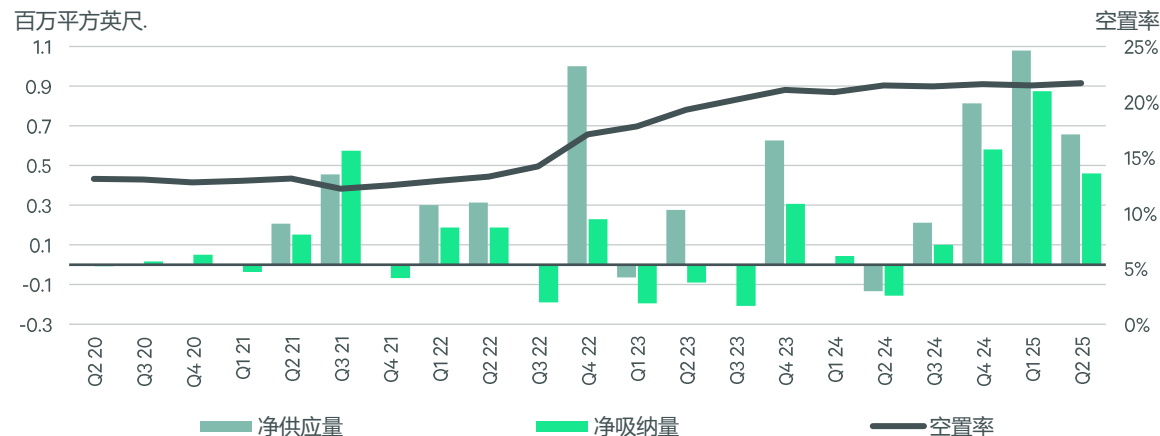
整合措施部分抵消租赁增长，平均租金保持平稳

然而，由于非续租而出现的空置面积，抑制了整体需求的增长。部分科技和制药公司为优化资产组合及控制成本，采取了整合及缩减规模的策略。因此，平均租金保持稳定：市郊区域为每月每平方英尺6.10新元，岛内其他区域为每月每平方英尺3.55新元。

未来供应有限，市场表现预计将分化

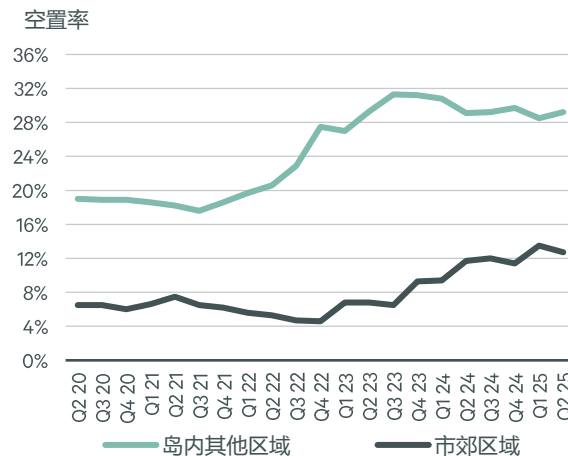
继2025年上半年竣工174万平方英尺的商务园区空间后，新增供应预计将放缓。未来三年，在建的主要项目仅有位于国际商业园 (International Business Park, IBP) 的 27 IBP (21万平方英尺)，计划于2026年竣工。随着更多的业主实施资产增值计划以升级老旧物业，供应可能进一步趋紧。展望未来，世邦魏理仕研究部预计市场将持续呈现两极分化。位于黄金地段、拥有多元化租户组合和长期租赁期限的商务园区预计将保持弹性，而较旧的资产可能继续面临入驻率和租金的压力。

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, 2025年第二季度

图3: 商务园区空置率



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第二季度
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

	25年 第二季度	环比 (季度)	同比
市郊	6.10新元	0.0%	0.0%
岛内其他地区	3.55新元	0.0%	-4.1%

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
2025年 下半年	0.00 百万	0.00 百万
2026年	0.00 百万	21万
2027年	0.00 百万	0.00 百万

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第二季度

零售

零售销售小幅增长；旅游客流持续复苏

2025年4月，新加坡零售销售指数（不含机动车销售）同比增长0.4%，这是过去一年内（除2025年1月因2024年与2025年农历新年时间差异导致同比增长3.7%外）首次出现增长。然而，2025年5月该指数同比小幅下降0.1%。旅游访客人次持续复苏，2025年4月及5月分别同比增长4.5%和7.6%。

餐饮、时尚品牌及服务带动健康租赁需求

尽管媒体报道强调高租金及成本上升导致部分门店关闭（包括Fluff Stack、Kanada-Ya、1880和翡翠拉面小笼包（Crystal Jade La Mian Xiao Long Bao）），但2025年第二季度的租赁活动依然强劲。据世邦魏理仕研究部观察，多个行业均有扩张迹象。餐饮运营商如Pizza Studio Tamaki、Huggs和Xiao Yu Hao持续引领需求。2nd Street、Motherhouse和Lovet等时尚品牌扩大了其业务版图，而阿联酋航空全球（Emirates World）、Nowhere Baths和Dr Bags等服务提供商也增加了业务布点。

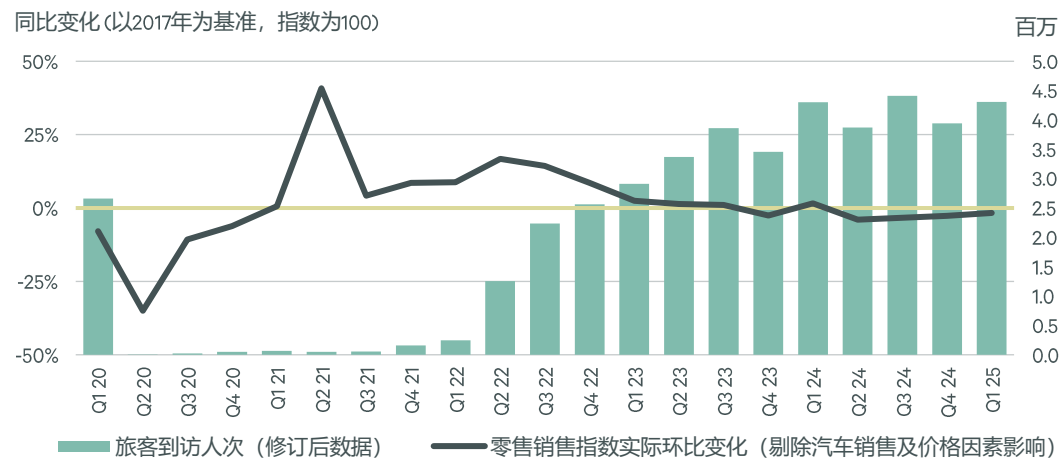
全岛黄金地段优质零售租金于第二季度持续上涨

2025年第二季度，政府大厦/滨海中心子市场表现领先，得益于黄金地段优质零售空间的持续需求支撑。零售商对旅游业复苏及办公人群客流的信心是背后的关键因素。因此，全岛黄金地段零售租金环比上涨0.7%，使得2025年上半年租金涨幅达到1.3%。

全岛优质零售租金预计于年内恢复至疫情前水平

零售商持续面临运营成本上升及电子商务竞争加剧的不利因素。在地缘政治紧张局势升级和经济不确定性加剧的背景下，扩张策略预计将保持谨慎。然而，在密集的会奖旅游（MICE）活动及演唱会日程的推动下，旅游业的复苏将为黄金地段零售空间的需求提供支撑。鉴于新增供应预计将低于历史平均水平，世邦魏理仕研究部预计，整体黄金地段零售租金将于2025年底前恢复至疫情前水平。

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，2025年第二季度

表6：优质零售租金

	25年 第二季度	环比 (季度)	同比
全岛范围	27.50新元	0.7%	2.8%
乌节路	38.10新元	0.5%	2.6%
郊区	32.50新元	0.5%	1.7%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

表7：预计新增供应总量

	预估实用面积 (NLA) (平方英尺)
2025年 下半年	10万
2026年	27万
2027年	39万

数据来源：世邦魏理仕研究部，新加坡市区重建局，2025年第二季度
注：实用面积小于20,000平方英尺的项目不包括在内

工业

尽管全球宏观经济存在不确定性，但工业指标依然强劲

2025年5月，在交通工程和精密工程集群的带动下，制造业产出同比增长3.9%。然而，受对美出口同比骤降20.6%的影响，出口同比下降3.5%。与此同时，新加坡采购与物流管理学院（SIPMM）的采购经理指数（PMI）在经历两个月收缩后，于2025年6月重返扩张区间，表明市场情绪趋于稳定，但由于持续的贸易不确定性，商业前景仍保持谨慎。

业主积极策略推动2025年第二季度强劲租赁活动

在业主积极租赁策略的支撑下，2025年第二季度租赁势头有所增强。仓储需求由物流及批发贸易租户主导，而高科技空间则受到电子和医疗保健公司的青睐。在本季度，世邦魏理仕研究部观察到，在业主举措（如提供带装修单元及资本支出支持以缩短入驻时间和降低成本）的刺激下，出现了更多的搬迁交易。

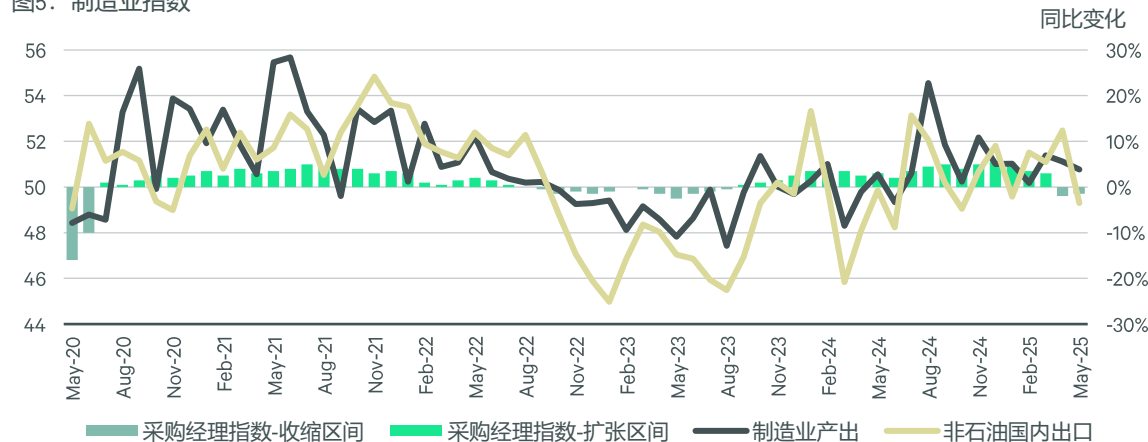
优质物流租金显现企稳迹象

2025年第二季度，优质物流租金环比下降0.5%，较第一季度1.6%的环比跌幅有所缓和。在竣工量激增的背景下，世邦魏理仕优质物流物业组合样本的入驻率从2025年第一季度的94.0%降至第二季度的92.1%。租金疲软在层高较低的老旧资产中最为明显，因业主为填补空置下调了租金预期。与此同时，平均仓库租金也环比下降0.5%，而工厂租金则因制造业产出的韧性和供应紧张环比上涨0.6%。

2025年下半年优质物流租金预计将逐步复苏

继2025年上半年大量仓库竣工后，下半年供应预计将放缓。随着诸如东麟路5号（5 Toh Guan Road East）等在建项目进入深入洽谈阶段，市场可能在年底转向对业主有利。尽管2025年上半年优质物流租金下跌了2.1%，世邦魏理仕研究部预计，在对优质空间持续租赁需求的支撑下，2025年下半年优质物流租金可能出现反弹。

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，2025年第二季度

表8: 工业租金

	25年 第二季度	环比 (季度)	同比
厂房（低楼层）	1.81新元	0.6%	1.1%
厂房（高楼层）	1.41新元	0.7%	1.4%
仓库（低楼层）	1.90新元	-0.5%	-1.6%
仓库（高楼层）	1.38新元	-0.7%	-2.1%
优质物流空间	1.83新元	-0.5%	-2.1%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

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)
JTC Space @ AMK	1.26
Bulim Square (JTC) (partial)	0.80
5 Toh Guan Road East (CapitaLand Ascendas REIT)	0.55
Tuas Distribution Hub (Sankyu)	0.40

数据来源：世邦魏理仕研究部，新加坡裕廊集团（JTC），2025年第二季度

住宅

新盘推出减少及市场趋谨慎导致2025年第二季度新房销售放缓

在新项目推出量锐减及市场日趋谨慎的背景下，新加坡2025年第二季度新房销售量大幅下挫。初步数据显示，共售出1,187个单位，环比（较2025年第一季度创下的3,375个单位高点）下降64.8%，但同比（较2024年第二季度的725个单位）上升63.7%。此轮放缓反映了买家谨慎的情绪，持续的贸易摩擦和地缘政治紧张局势给新加坡经济前景蒙上一层阴影，加剧了这种情绪。本季度仅推出四个主要项目。表现最佳的是滨海花园一号（One Marina Gardens, 937个单位）和 Bloomsbury Residences (358个单位)，尽管两者的开盘周末认购率相对低迷，分别仅为38%和25%。

私人住宅价格涨幅连续第二个季度放缓

根据初步预估数据，2025年第二季度新加坡私人住宅价格环比上涨0.5%，标志着连续第二个季度涨幅放缓（第一季度环比涨幅为0.8%）。此轮上涨由有地住宅带动，该类别环比攀升0.7%。非有地住宅价格上涨0.5%，较上一季度的1.0%有所放缓，各细分市场表现不一。在中央区以外，尽管没有新盘推出，价格仍环比上涨0.9%。核心中央区表现最佳，环比上涨2.3%，这得益于豪华新盘 21 Anderson 的强劲基准定价支撑。相比之下，其他中央区价格环比下跌1.1%，主要受滨海花园一号（One Marina Gardens）和 Bloomsbury Residences 采取更为现实的定价策略拖累。

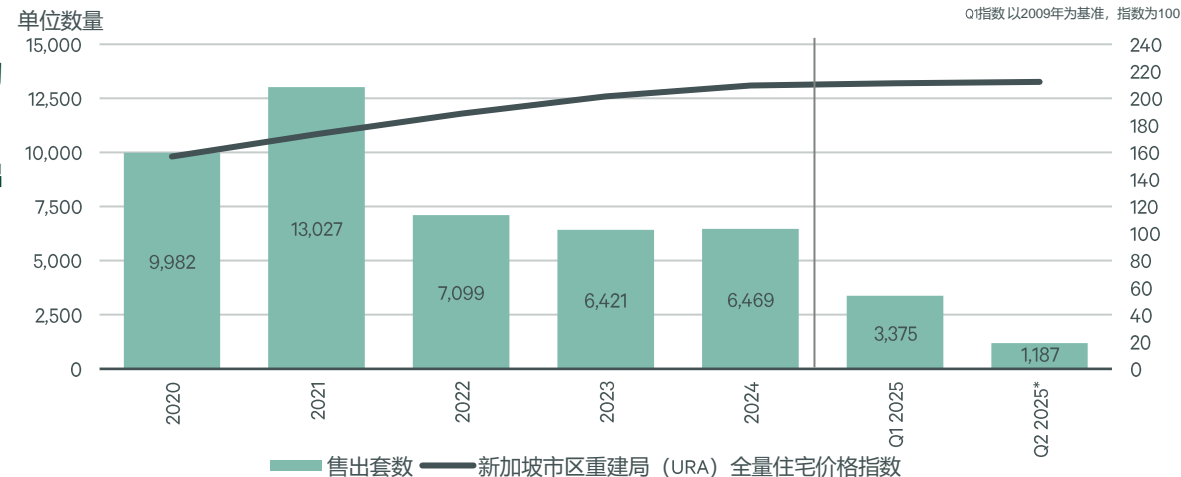
第二季度租金或持平，各细分市场表现不均

新加坡市区重建局（URA）全量住宅价格指数在2024年第四季度持平后，于2025年第一季度环比微涨0.4%。2025年4月至5月的每平方英尺租金中位数表现各异。核心中央区（CCR）领先，环比增长3.2%，而其他中央区（RCR）和中央区以外（OCR）则分别环比下跌0.7%和1.6%。

2025年下半年新房销售可能放缓

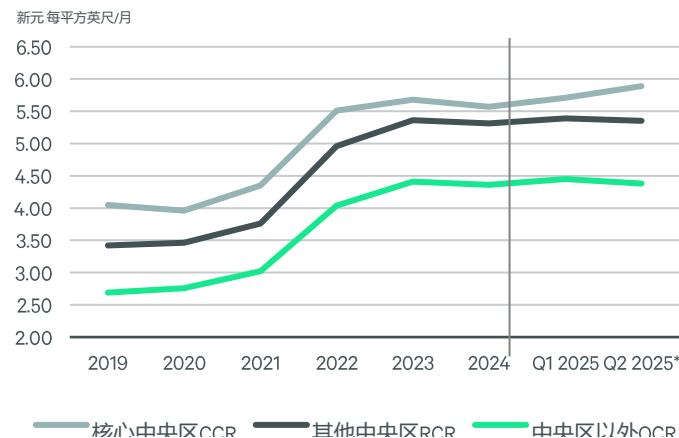
2025年上半年，新加坡私宅价格上涨1.3%，新房销售量为4,562个单位。自2025年7月3日起，卖家印花税率上调4个百分点，且持有期延长至四年。我们预计此举对交易量和价格影响有限。尽管如此，由于2025年下半年多数新推项目都位于黄金地段且价格较高，我们预计销售量将放缓。世邦魏理仕研究部维持对2025年全年新房销售量7,000至8,000个单位以及私人住宅价格增长3%至4%的预测。

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，2025年第二季度
注：*根据截至2025年7月8日的房产信息系统（Realis）2025年第二季度的初步数据（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，2025年第二季度
注：仅适用于4月至5月的非有地住宅，基于截至2025年7月8日的房产信息系统（Realis）数据

表10：2025年第二季度排名前三项目（新销售量）

项目	One Marina Gardens	Bloomsbury Residence	The Hill @One-North
产权	99年	99年	99年
季度中位数价格 (新元/平方英尺)	2,950	2,474	2,490
季度销量	470	156	43

数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2025年第二季度
注：根据房产信息系统（Realis）截至2025年7月8日的信息。

投资

在较低利率的支撑下，私人投资额增加

2025年第二季度新加坡房地产初步投资交易额环比下降17.4%（同比下降19.1%）至53.97亿新元，主要因公共土地销售量减少。若不计公共地块交易，2025年第二季度交易额达41.88亿新元，环比增长11.9%，同比增长19.6%。这使得2025年上半年私人投资交易额达到79.30亿新元，同比增长18.2%。尽管贸易摩擦持续且地缘政治紧张局势升级，在利率持续宽松的支撑下（新加坡短期利率自年初以来已下降近100个基点），投资销售依然强劲。

工业及综合用途交易额环比激增

第二季度交易额的增长主要由工业和综合用途领域带动。工业投资额激增12倍至16.63亿新元，主要得益于丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust）将其三处工业物业组合以5.353亿新元出售给博枫资产管理（Brookfield Asset Management），以及凯德集团（CapitaLand）旗下实体将Geneo和9 Tai Seng Drive以7.002亿新元转让给凯德腾飞房地产信托（CapitaLand Ascendas REIT）。由于城市发展有限公司（CDL）将其持有的South Beach项目50.1%股权以8.342亿新元转让给其合作伙伴IOI产业集团（IOI Properties Group），综合用途板块交易额也增长了28倍，达到8.342亿新元。

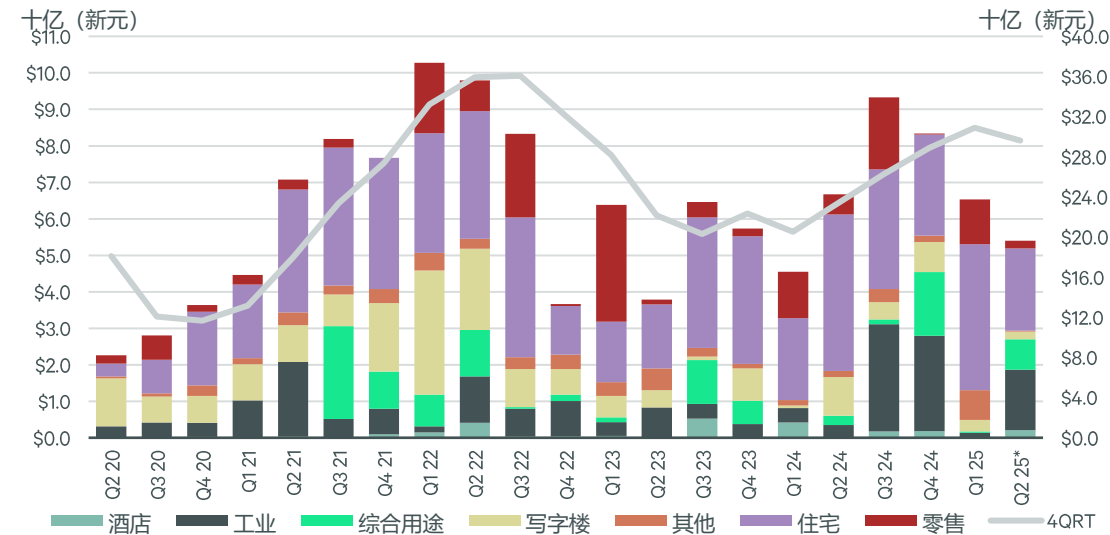
缺乏大宗交易导致办公及零售板块交易额下滑

另一方面，办公投资额环比下降35.3%至2.0707亿新元。该板块在2025年第二季度仅有分层地契办公单位或楼层的交易，包括永久地契项目罗敏申路108号（108 Robinson Road）的数个楼层。同样，继2025年第一季度纳福城南翼（Northpoint City South Wing, 11.33亿新元）的大宗交易后，零售板块交易额环比暴跌83.4%至2.053亿新元。该季度仅录得三宗较小的分层地契交易。

稳健的基本面及低利率应支撑2025年下半年交易

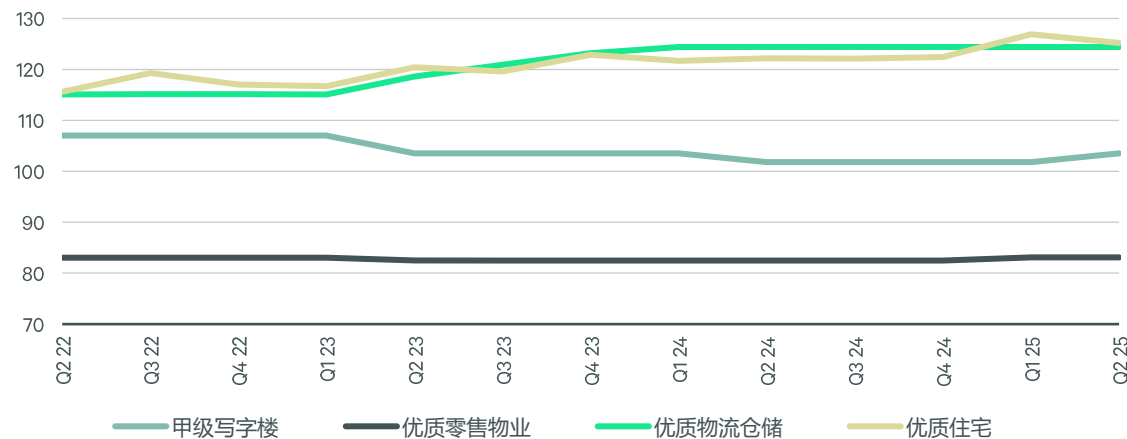
在充满不确定性的全球环境下，新加坡作为拥有稳健基本面的资金避风港地位正吸引投资者的浓厚兴趣。此外，更有利的利率环境应会刺激2025年下半年更多交易达成。若无重大经济衰退，世邦魏理仕研究部维持对2025年全年投资交易额较2024年增长10%的预测。

图8：按行业划分的总成交量



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度，*初步数据

图9：资本价值指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

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

副总监
工业研究部
Leonard.lim@cbre.com

Teo Ling Yan

高级经理
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

Neil Blake博士

全球预测和分析主管
Neil.blake@cbre.com

Ada Choi

亚太区研究部负责人
ada.choi@cbre.com.hk

© 版权所有2025年。保留所有权利。本报告根据世邦魏理仕对商业房地产市场的当前零星和基于证据的观点，诚信编制而成。尽管世邦魏理仕相信其观点反映了本报告发布日期时的市场情况，但这些观点仍面临重大的不确定性和偶发事件，其中许多超出世邦魏理仕的控制范围。此外，世邦魏理仕的许多观点是基于其对当前市场环境的主观分析而得出的意见和/或预测。其他公司可能持有不同的意见、预测和分析，未来实际的市场情况可能导致世邦魏理仕当前的观点出现错误。如果世邦魏理仕的意见、预测、分析或市场情况发生变化，世邦魏理仕没有义务在此更新其观点。

本报告中的任何内容都不应被解释为对世邦魏理仕证券或任何其他公司证券未来表现的指标。您不应根据本报告中的观点来购买或销售世邦魏理仕或任何其他公司的证券。世邦魏理仕对根据本报告中的信息购买或销售的证券不承担任何责任，通过查看本报告，您放弃对世邦魏理仕及其关联公司、高管、董事、雇员、代理人、顾问和代表因本报告中的信息的准确性、完整性、适用性或您对信息的使用而产生的任何索赔。