

数据 | 新加坡 | 2026年第二季度

坚韧前行

+6.0%

国内生产总值（GDP）
同比增长初步数据
(2026年第一季度)

+1.8%

居民消费价格指数（CPI）
同比涨幅 (2026年5月)

1.08%

三个月期新加坡隔夜平均利率
(2026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），2026年第二季度

执行摘要

- 写字楼：**2026年第二季度，新加坡写字楼市场持续保持紧俏，核心中央商务区甲级写字楼空置率维持在3.3%的历史低位，租金已连续第六个季度上涨。
- 商务园区：**2026年第二季度两大细分板块平均租金保持平稳，但不同品质物业的租金走势持续分化。
- 零售：**2026年第二季度各细分板块租金全线上涨，全岛优质零售租金环比上涨0.4%，2026年上半年累计租金涨幅达0.9%。
- 工业：**2026年上半年优质物流租金维持平稳，即便物流企业面临燃油成本上行压力，市场仍展现韧性；仓库、厂房平均租金同样持平。
- 住宅：**尽管新盘推出减少且市场波动加剧，2026年第二季度新私宅销量依然强劲。根据初步预估数据，2026年第二季度私宅价格环比上涨0.5%，增速较第一季度的0.9%有所放缓。
- 投资：**继2026年第一季度创纪录表现后，2026年第二季度房地产初步投资总额环比回落30.0%，至142.76亿新元。尽管环比有所下降，但同比增幅超过一倍，使2026年第二季度成交规模位列历史第二，并推动2026年上半年投资总额达到346.58亿新元。

表1：核心数据速览

写字楼	2026年 第二季度	环比	同比
甲级租金	12.50新元	+0.8%	+3.3%
资本价值	3,200新元	+3.2%	+8.5%
净收益率*	3.7%	↓	↓
零售	2026年 第二季度	环比	同比
优质租金（乌节路）	38.90新元	+0.5%	+2.1%
资本价值	8,200新元	+3.8%	+11.6%
净收益率	4.8%	↓	↓
商务园区	2026年 第二季度	环比	同比
租金（市区边缘）	6.15新元	+0.0%	+0.8%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

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。

住宅	2026年 第二季度	环比	同比
优质租金	5.60新元	-0.9%	-1.0%
资本价值	2,114新元	+0.2%	+2.2%
净收益率	2.5%	↓	↓
工业*	2026年 第二季度	环比	同比
优质物流租金	1.87新元	+0.0%	+2.2%
资本价值	245新元	+2.7%	+6.5%
净收益率	6.5%	↓	↓
投资**	2026年 第二季度	环比	同比
总成交额	142.76亿新元	-30.0%	+121.1%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

*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。

写字楼

空置率守住历史低位，租金持续上行

新加坡写字楼市场在2026年第二季度继续保持紧俏，核心中央商务区甲级写字楼空置率维持在3.3%的历史低位，租金已连续第六个季度攀升。核心中央商务区甲级写字楼租金环比上涨0.8%，达每月每平方英尺12.50新元，2026年上半年累计涨幅达1.6%。在非中央区域，空置率从2026年第一季度的5.6%大幅降至2026年第二季度的3.6%，主要原因是港湾中心（Harbourfront Centre）（60万平方英尺）退出统计范围，此前该项目因租户在重建前陆续迁出而空置率偏高。

全行业、各细分板块租赁需求同步拓宽

在中央商务区内，各类规模的人工智能（AI）企业持续从灵活办公空间转入自用楼宇，并偏好优质物业。涵盖银行、财富管理、保险及资产管理的金融服务业需求保持稳定。在中央商务区以外，亚历山大（Alexandra）及巴耶利峇（Paya Lebar）等非中央区域也迎来消费品、专业服务及教育类租户的积极租赁需求。

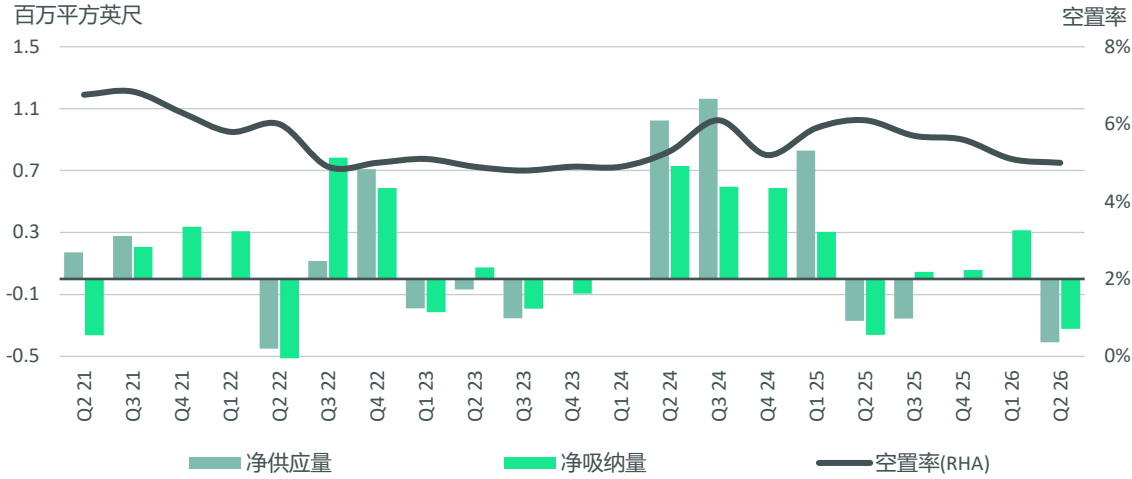
邵氏大厦（Shaw Tower）在供应受限背景下落成

邵氏大厦已于2026年第二季度落成，为全年唯一一个大型写字楼竣工项目，租户包括安联（Allianz）、Adyen、赛诺菲安万特新加坡（Sanofi-Aventis Singapore）及The Great Room。该项目与Keppel South Central共同在中央商务区边缘区域形成优质楼宇集群，为日益紧俏的核心中央商务区提供替代选择。鉴于2027年前供应有限，优质空间的竞争预计将进一步加剧。

供应持续紧缺，租金上涨预期向好

优质空间供应稀缺正促使租户提前行动，预租行为已延伸至2028年及2029年竣工的项目。鉴于2027年新增供应低于平均水平，我们预计核心中央商务区甲级写字楼租金增速将在2026年下半年加快，推动全年增幅达约5.0%。

图1：全岛写字楼供求情况



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

表2：写字楼空置率

	2025年 第四季度	2026年 第一季度	2026 年第二季度
核心中央商务区（甲级）	4.5%	3.3%	3.3%
全岛范围	5.6%	5.1%	5.0%
核心中央商务区	4.8%	4.3%	4.5%
中央商务区边缘	6.7%	6.2%	7.2%
中央商务区外	5.9%	5.6%	3.6%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

表3：新加坡写字楼租金

	2026年 第二季度	环比	同比
核心中央商务区（甲级）	12.50 新元	0.8%	3.3%
核心中央商务区	9.40新元	1.1%	3.9%
核心中央商务区（乙级）	9.15新元	1.1%	4.6%
全岛（乙级）	8.35新元	1.2%	3.7%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

商务园区

全岛其他地区新增供应

新加坡商务园区市场在2026年第二季度经历了一段转型期，尽管部分租户需求保持韧性，新增供应仍对空置率造成上行压力。全岛其他地区（Rest of Island）子市场空置率从2026年第一季度的28.8%升至2026年第二季度的30.3%，主要因27号国际商务园区（27 International Business Park）竣工，新增20万平方英尺空间。相比之下，市郊区域（City Fringe）空置率基本保持稳定，为12.7%。综合来看，全岛商务园区空置率本季度从21.6%升至22.4%。

各行业租赁需求表现不一

2026年第二季度租赁活动表现参差，科技及机器人相关租户的扩张需求，部分被航空航天及制药行业的缩租需求所抵消。与此同时，核心中央商务区写字楼供应趋紧，可能促使部分科技企业考虑中央商务区边缘区域的写字楼及商务园区作为替代选择，但目前判断这是否反映更广泛的市场趋势仍为时过早。

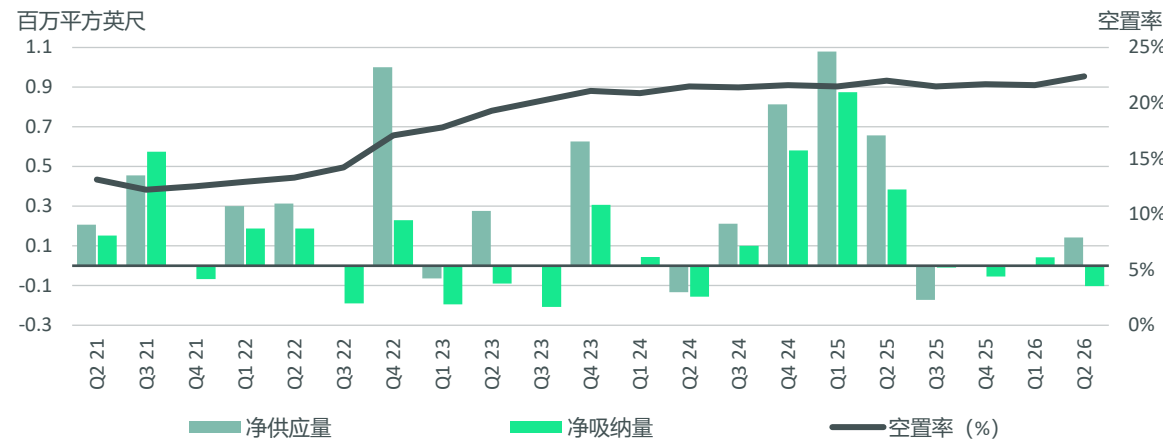
市场呈现两级分化格局，租金整体平稳

2026年第二季度，两个子市场的商务园区平均租金均保持稳定，市郊区域维持在每月每平方英尺6.15新元，全岛其他地区维持在每月每平方英尺3.55新元。然而，不同资产质量间的租金表现继续分化：地段优越、规格优良的优质物业租金保持坚挺，而较旧或竞争力较弱的资产则日益依赖优惠条件来留住及吸引租户。优质与次优质物业之间的这种两极分化预计短期内仍将持续。

供应压力缓解，市场审慎乐观

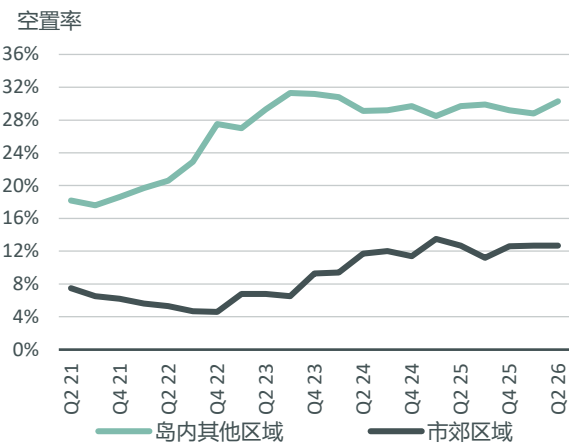
随着27号国际商务园区竣工，未来数年内预计暂无新增商务园区供应，将有助于整体租金保持稳定。次级及影子空间（shadow space）的供应量似已接近底部。在此背景下，供应本就有限的优质资产或将随可租空间收紧而迎来温和的租金上行空间。

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年第二季度

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

	2026年 第二季度	环比	同比
市郊区域	6.15新元	0.0%	0.8%
岛内其他区域	3.55新元	0.0%	0.0%

表5：新加坡商务园区已知未来供应（平方英尺）

	市郊区域	岛内其他区域
2026年下半年	0.00百万	0.00万
2027年	0.00百万	0.00万
2028年	0.00百万	0.00万

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

零售

尽管中东冲突持续，零售销售依然保持稳健

2026年4月和5月，零售销售额（不含汽车）同比分别增长2.4%和0.7%，反映出在经济稳健增长和劳动力市场强劲支撑下，消费需求保持韧性，未受中东冲突明显影响。然而，该冲突已对旅游业造成拖累，受机票价格上涨及航班取消影响，2026年4月和5月入境游客数量同比分别下降5.1%和9.7%。

餐饮、时尚及潮玩品类带动强劲空间租赁需求

尽管中东紧张局势令零售商趋于谨慎，但2026年第二季度的租赁活动仍保持活跃。世邦魏理仕研究部指出，空间租赁需求旺盛，主要由Bouillon Gavroche、Yo-chi和茉莉奶白（Molly Tea）等餐饮（F&B）品牌驱动。时尚及潮玩品类零售商，包括Subdued、kurun、Snoopy Store & Café和Happibox等，也为强劲的空间吸纳作出贡献。与此同时，健康养生业态（包括健身及运动运营商）的租赁兴趣持续高涨，但其对较大空间的需求仍为寻找合适选址带来挑战。

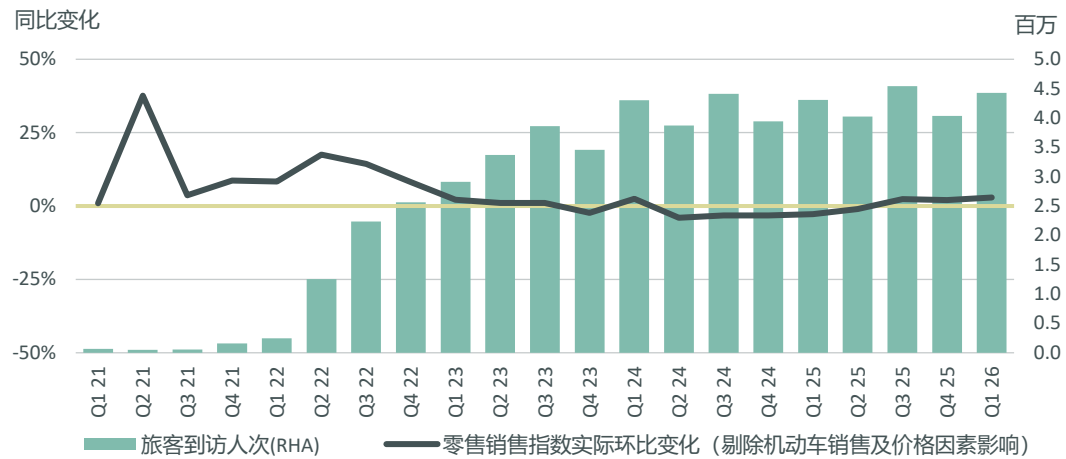
各子市场优质租金持续增长

2026年第二季度，所有子市场租金均录得增长，市政厅/滨海中心、乌节路及郊区商圈环比均上涨0.5%。优质零售空间的持续需求反映出零售商对旅游业复苏及消费支出的信心。全岛优质零售租金因此环比上涨0.4%，推动2026年上半年租金累计增长0.9%。

尽管面临挑战，2026年优质零售租金仍有望保持增长

零售商仍面临人手短缺、运营成本上升（中东冲突进一步加剧了这一压力）以及来自电商平台的激烈竞争。尽管如此，在会奖活动（MICE）及演唱会等活动带动下旅游消费日趋强劲，加之消费支出保持韧性及新加坡的避险地位，预计将继续支撑优质零售空间的需求。鉴于未来三年新增供应预计将持续低于历史平均水平，世邦魏理仕研究部预测2026年优质零售租金将增长1%至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年第二季度

表6：优质零售租金

	2026年 第二季度	环比 (季度)	同比
全岛范围	28.15新元	0.4%	2.0%
乌节路	38.90新元	0.5%	2.1%
郊区	32.95新元	0.5%	1.4%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

表7：预计新增供应总量

	预估净可出租面积 (平方英尺)
2026年下半年	14万
2027年	58万
2028年	37万

数据来源：世邦魏理仕研究部，市区重建局，2026年第二季度
注：净可出租面积小于20,000平方英尺的项目不包括在内

工业

电子产品需求支撑制造业与出口增长

2026年4月至5月，制造业产值同比增长14.8%，增长主要由电子及精密工程集群带动。同期，非石油国内出口（NODX）同比大幅增长31.0%，得益于全球对电子产品的强劲需求。新加坡采购与物料管理学院（SIPMM）采购经理人指数（PMI）于2026年6月升至51.3，为2018年11月以来最高水平。电子业PMI也攀升至52.2，反映超大规模数据中心运营商（hyperscaler）持续加大对人工智能基础设施的投资。

第三方物流及半导体企业支撑2026年第二季度租赁活动保持活跃

2026年第二季度，物流空间需求主要由第三方物流企业（3PL）及制造商带动，反映出企业对供应链韧性的持续重视；半导体企业则推动了高科技物业的租赁活动。交易量保持活跃，但以续约为主，扩张性需求有所放缓。尽管中东局势令市场趋于谨慎，租户咨询量仍保持韧性，彰显新加坡作为稳定且连通便利的商业枢纽的吸引力。

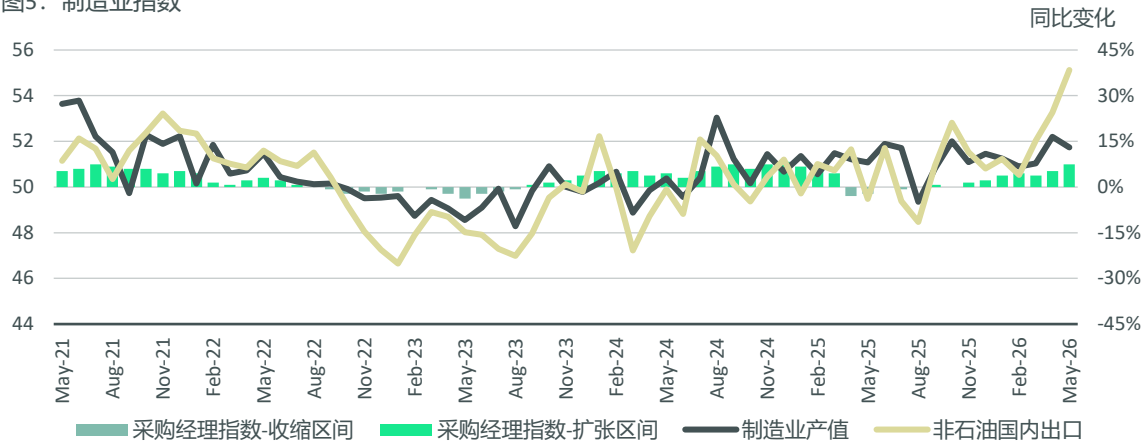
尽管燃料成本上涨，2026年上半年优质物流租金保持稳定

优质物流租金连续第二个季度维持在每月每平方英尺1.87新元，尽管物流运营商面临燃料成本上涨压力，仍展现出较强韧性。世邦魏理仕研究部优质物流样本的入驻率从2025年第四季度的94.8%升至2026年第二季度的95.7%，得益于现代化坡道式仓库持续旺盛的需求。2026年上半年仓库及厂房平均租金同样保持平稳，反映市场环境整体稳定。

新增供给有限，下半年物流租金有望重回上涨通道

展望未来，2026年优质物流供应预计仍将低于历史水平，Cogent旗下裕廊岛物流枢纽（JILH）二期项目是2026年第四季度前唯一的大型竣工项目。鉴于大部分即将入市的供应已提前获得预租承诺，随着市场条件趋紧，租户可用的现有空间将日益减少，进而增加对存量物业的依赖以满足扩张需求。在活跃的租赁活动及空置率持续下降的支撑下，优质物流租金预计2026下半年恢复上涨走势。

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年第二季度

表8：工业租金

	2026年 第二季度	环比 (季度)	同比
厂房（低楼层）	1.81新元	0.0%	0.0%
厂房（高楼层）	1.41新元	0.0%	0.0%
仓库（低楼层）	1.91新元	0.0%	0.5%
仓库（高楼层）	1.39新元	0.0%	0.7%
优质物流	1.87新元	0.0%	2.2%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

表9：重要在建及规划项目

项目	预估建筑面积 (百万平方英尺)
Jurong Island Logistics Hub (JILH) Phase II (Cogent)	0.67
Pasir Ris Industrial Drive 1 (Soitec Microelectronics)	0.38
Tuas Avenue 1 (Siemens)	0.38
Jalan Tukang (Equinix)	0.30

数据来源：世邦魏理仕研究部，新加坡裕廊集团（JTC），2026年第二季度

住宅

尽管新盘减少及中东局势动荡，2026年第二季度新私宅销量依然强劲

尽管新盘推出减少且市场波动加剧，2026年第二季度新私宅销量仍保持强劲。初步数据显示，销量环比增长6.8%，从第一季度的2,013个单位增至2,150个单位。强劲的购房需求支撑本季度三个新盘均录得良好的去化表现，其中登加雅苑（Tengah Garden Residences）近乎售罄（开盘周末售出863个单位中的99%）。Vela Bay（515个单位）和哈德逊苑（Hudson Place Residences）（327个单位）开盘周末去化率也分别达到72%和62%，表现稳健。这使得2026年上半年新私宅销量达到4,163个单位，同比下降9.2%。

私宅价格涨幅创七个季度新低

根据初步预估数据，2026年第二季度私宅价格环比上涨0.5%，增速较2026年第一季度的0.9%有所放缓，为2024年第三季度价格下跌0.7%以来最慢增速。涨幅主要由有地住宅带动，环比增长2.6%，前一季度曾下跌0.4%。相比之下，非有地住宅环比下跌0.1%，而2026年第一季度为环比上涨1.3%。在非有地住宅内部，价格表现分化：核心中央区（CCR）上涨2.0%，但被中央区以外（OCR）及其他中央区（RCR）分别环比下跌0.2%和1.4%所抵消。这可能与位于核心区域以外的登加雅苑及位于其他中央区的哈德逊苑采取务实定价策略有关。

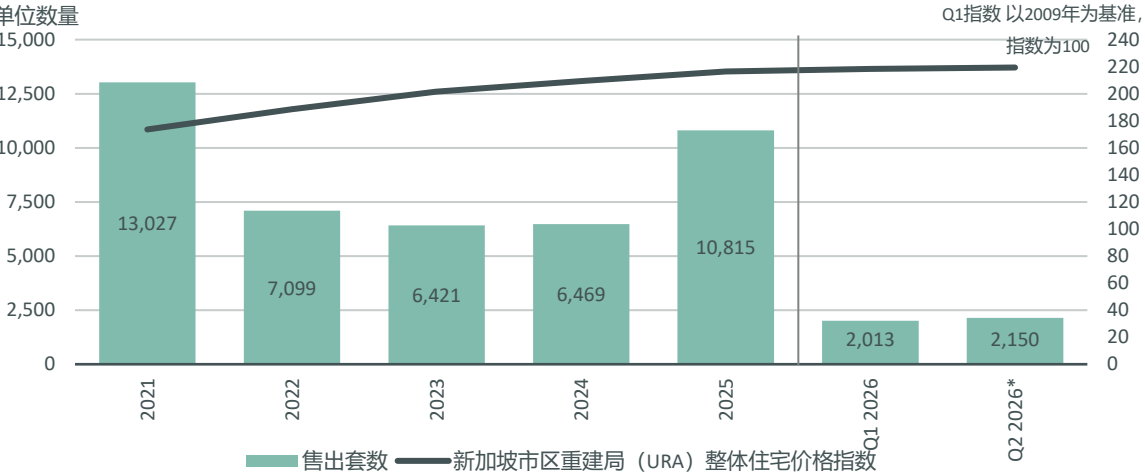
2026年第二季度各市场细分租金表现分化

新加坡市区重建局（URA）私宅租金指数在2026年第一季度环比上涨0.3%，从2025年第四季度环比下跌0.5%中回升。2026年4月至5月的中位数租金表现分化，核心中央区（CCR）上涨3.7%，其他中央区（RCR）下跌1.3%，中央区以外（OCR）与2026年第一季度水平持平。

销售势头有望保持坚挺，2026年下半年价格增速或维持相近水平

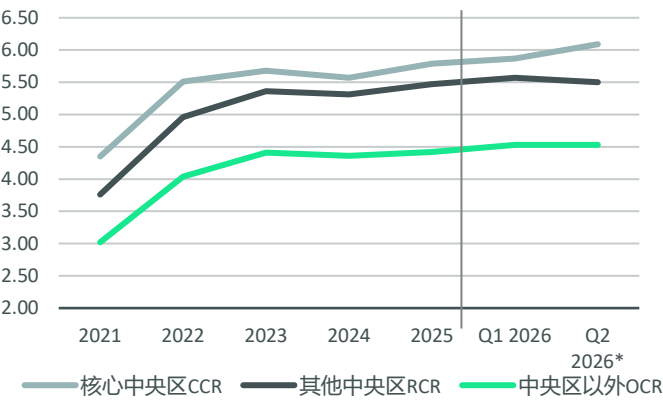
尽管中东冲突持续带来经济不确定性，但在低利率及2026年上半年经济强劲增长的支撑下，购房意愿依然坚挺。若无重大经济冲击，充裕且具吸引力的新盘供应加上健康的家庭资产负债状况，预计将继续支撑2026年下半年的销售势头。世邦魏理仕研究部预计2026年新私宅销量将达到7,500至8,500个单位。上半年已上涨1.4%的私宅价格，全年涨幅有望达到2%至4%。

图6：新建私人住宅销售情况及新加坡市区重建局价格指数（含执行共管公寓）



数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2026年第二季度
注：*根据截至2026年7月8日的房产信息系统（Realis）2026年第二季度的初步数据（不含执行共管公寓）

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年第二季度
注：*仅适用于4月至5月的非有地住宅（不含执行共管公寓），基于截至2026年7月8日的房产信息系统（Realis）数据。

表10：2026年第二季度新售项目前三名

项目	Tengah Garden Residences	Vela Bay	Hudson Place Residences
产权	99年	99年	99年
本季度中位数价格 (新元每平方英尺)	2,113	2,863	2,468
本季度销量	861	371	221

数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2026年第二季度
注：根据房产信息系统（Realis）截至2026年7月8日的信息。

投资

2026年第二季度投资成交额位列历史第二高

继2026年第一季度创纪录表现后，2026年第二季度房地产初步投资总额环比回落30.0%，至142.76亿新元。尽管环比有所下降，但同比增幅超过一倍，使2026年第二季度成为历史第二高季度，并推动2026年上半年投资总额达到346.58亿新元，超过2025年全年总额340.93亿新元。剔除政府土地出让后，2026年第二季度投资总额环比下降29.5%，但同比增长一倍至109.12亿新元，带动2026年上半年投资总额达到263.96亿新元，较去年同期增长近两倍。

零售及住宅板块表现领跑

零售及住宅板块在2026年第二季度的投资成交额表现优于其他资产类别。零售板块环比激增近三倍，达46.81亿新元，主要受凯德综合商业信托（CICT）收购百丽宫（Paragon）推动，交易金额为39.00亿新元（每平方英尺5,455新元），卖方为Cuscaden Peak Investments。此前，凯德综合商业信托已于2026年第一季度出售武吉班让广场（Bukit Panjang Plaza）91个分层地契单位中的90个。与此同时，住宅投资成交额环比上涨16.8%，达55.13亿新元，受优质洋房（GCB）及豪华公寓销售走强支撑。

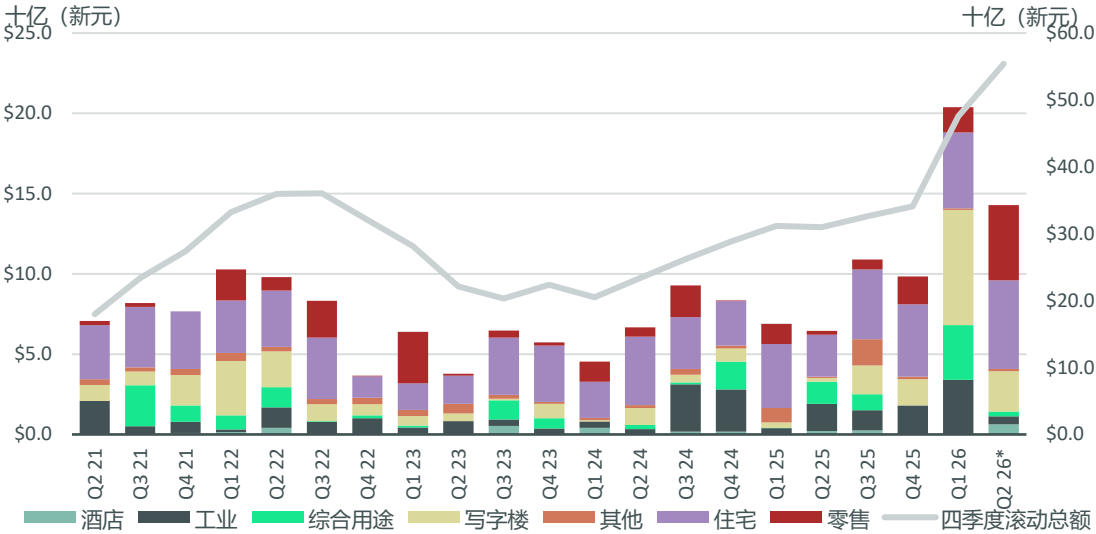
写字楼、综合用途及工业投资在2026年第一季度强劲表现后有所回落

写字楼成交额同样是近年来最强劲之一，主要受凯德综合商业信托以24.76亿新元出售亚洲广场二座（Asia Square Tower 2）推动。然而相比之下，写字楼及综合用途成交额分别环比下跌65.0%及91.3%，至25.13亿新元及2.99亿新元，主要因2026年第一季度基数偏高，彼时多处物业被注入新加坡中央私募房地产基金。同样，工业板块也环比下跌85.1%，至4.99亿新元，此前一季度发生了多宗投资组合交易并有UI Boustead房地产投资信托（REIT）上市。

2026年投资成交额有望创十年新高

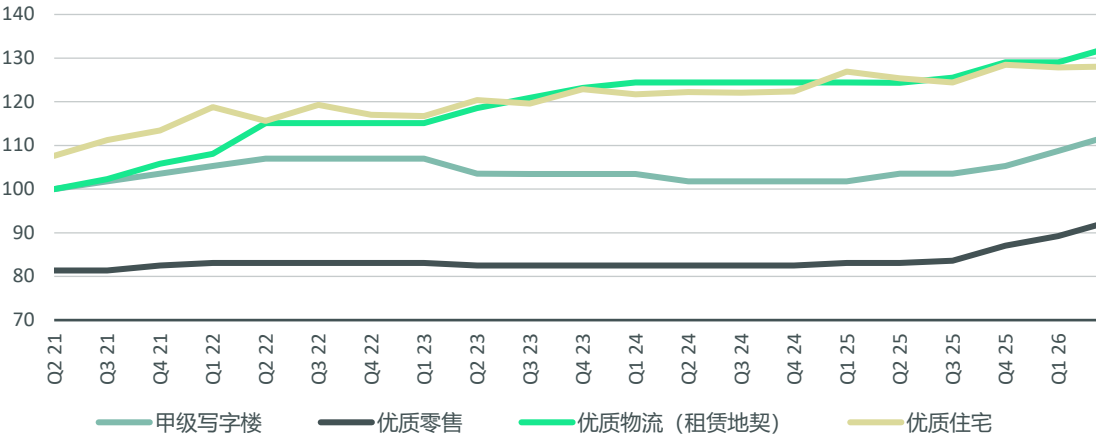
尽管面临经济及地缘政治逆风，国内利率下调在2026年第二季度继续支撑私人投资活动。尽管中东局势可能推高通胀并导致美国利率上升，但新加坡的避险地位、充裕的投资级资产供应及稳健的租金增长预计将继续支撑投资者需求。世邦魏理仕研究部预计2026年投资成交额将创十年新高。

图8：按行业划分的总成交额



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026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，2026年第二季度

新加坡研究部

Tricia Song

东南亚研究部主管
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

助理经理
资本市场与住宅研究部
gerald.tan@cbre.com

全球研究部

Henry Chin 博士

全球研究部主管
henry.chin@cbre.com

Ada Choi, 特许金融分析师（CFA）

亚太区研究部主管
ada.choi@cbre.com

© 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。

