

数据 | 新加坡 | 2025年第三季度

在转型中蓬勃发展

+4.4%

国内生产总值 (GDP) 同比增长
(2025第二季度)

+0.5%

居民消费价格指数 (CPI)
同比涨幅 (2025年8月)

1.46%

三个月期新加坡隔夜利率
(2025年9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年第三季度

执行摘要

- 写字楼：** 2025年第三季度，新加坡写字楼市场延续上行态势，核心中央商务区（甲级）租金环比上涨0.8%，达到每平方英尺12.20新元/月。
- 商务园区：** 截至目前，商务园区全年净吸纳量保持在127万平方英尺，主要受新项目入市带动。然而，由于2025年内暂无新增供应，市场增长势头或将放缓。
- 零售：** 2025年第三季度，政府大厦/滨海中心 (City Hall/Marina Centre) 与乌节路 (Orchard) 子市场表现领先，受优质零售空间持续需求推动，全岛优质零售租金环比上涨**0.5%**，延续上一季度**0.7%**的增长势头。
- 工业：** 2025年第三季度，优质物流租金环比上涨1.1%，扭转上一季度0.5%的跌幅。仓库和厂房的平均租金保持平稳。
- 住宅：** 受大量新盘入市带动，2025年第三季度新加坡新建私人住宅销量大幅增长；在新项目定价坚挺的推动下，私人住宅价格涨幅进一步加速。
- 投资：** 2025年第三季度房地产投资成交额初步统计为102.94亿新元，环比大增64.3%，同比增长10.3%，创下近七年来季度新高。本季度投资者情绪改善，主要受国内利率回落及贸易紧张局势缓和影响。

表1：数据摘要

写字楼	2025年 第三季度	环比 (季度)	同比	住宅	2025年 第三季度	环比 (季度)	同比
甲级写字楼租金	12.20新元	+0.8%	+2.1%	优质住宅租金	5.53新元	-2.2%	+1.9%
资本价值	2,950新元	0.0%	+1.7%	资本价值	2.053新元	-0.7%	+1.9%
净收益率*	3.9%	↔	↔	净收益率	2.6%	↔	↔
零售物业	2025年 第三季度	环比 (季度)	同比	工业*	2025年 第三季度	环比 (季度)	同比
优质零售租金 (乌节路)	38.35新元	+0.7%	+2.4%	优质物流租金	1.85新元	+1.1%	-1.1%
资本价值	7,400新元	+0.7%	+1.4%	资本价值	234新元	+1.9%	+0.9%
净收益率	5.3%	↔	↑	收益率	6.7%	↔	↓
商务园区	2025年 第三季度	环比 (季度)	同比	投资**	2025年 第三季度	环比 (季度)	同比
租金 (市郊)	6.15新元	0.8%	1.7%	总成交量	102.94亿新元	+64.3%	+10.3%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

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年第三季度

写字楼

新加坡市场租金持续增长

2025年第三季度，新加坡写字楼市场延续上涨趋势，核心中央商务区（甲级）租金环比上涨0.8%，达到每平方英尺12.20新元/月，实现连续第三个季度增长。在持续稳健的租户需求及供应收紧的共同作用下，尽管全球经济环境仍存不确定性，市场整体表现依旧坚挺。核心中央商务区（甲级）空置率进一步从第一季度的5.9%下降至第三季度的5.1%，反映了持续的租赁势头和租户对高品质资产的追求。

中央商务区内，部分子市场空置率较低

除滨海湾（Marina Bay）与莱佛士坊（Raffles Place）等核心区域租赁活跃外，邻近的子市场如滨海中心和美芝路/市政厅也表现优异，空置率降至3%以下。随着几笔重要交易预计在第四季度完成，核心中央商务区（甲级）空置率有望在年底前跌破5%。继2025年第一季度吉宝南中央（Keppel South Central）和巴耶利峇绿色（Paya Lebar Green）项目竣工后，第二、三季度没有新增供应入市，同时部分过渡性办公空间被陆续撤出市场，进一步收紧有效供应。

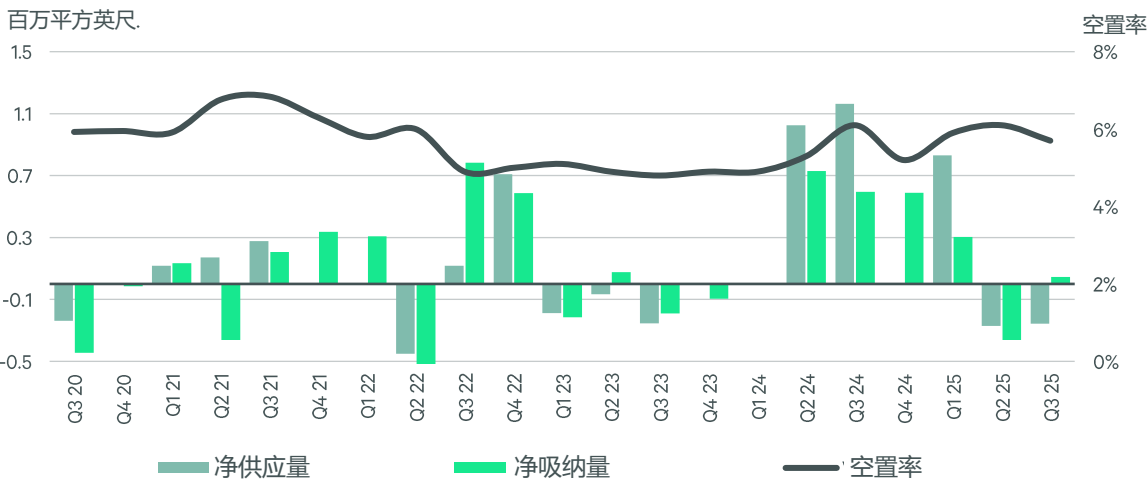
租赁活动范围超出中央商务区

租赁需求仍呈广泛分布，银行金融、交通运输、政府机构及灵活办公运营商等行业持续活跃。核心区之外的需求同样强劲，巴耶利峇绿色（Paya Lebar Green）项目在 Visa 搬迁入驻后已实现满租，吸纳市场剩余可用空间，使非核心区域空置率由2025年第二季度的7.9%进一步降至第三季度的6.5%。

对优质物业的追逐和紧张的供应将支撑租金增长

截至目前，优质写字楼租金年内累计上涨2.1%。随着2025年至2027年供应持续趋紧、空置率进一步改善，大型租户在寻求整层或高品质办公空间时可选余地将愈发有限。这种供应紧张的环境可能促使一些租户在可租用空间减少之前加快租赁决策。世邦魏理仕预计，市场涨势将在2025年第四季度保持势头，全年租金涨幅有望达到约3%，并在2026年在有限供应及稳健需求支撑下进一步加速。

图1：全岛写字楼供求情况



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

表2：写字楼空置率

	25年 第一季度	25年 第二季度	25年 第三季度
核心中央商务区（甲级）	5.9%	5.3%	5.1%
全岛范围	5.9%	6.1%	5.7%
核心中央商务区	5.4%	5.0%	4.9%
中央商务区边缘	6.8%	6.8%	6.5%
中央商务区外	6.2%	7.9%	6.5%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

表3：新加坡写字楼租金

	25年 第三季度	环比 (季度)	同比
核心中央商务区（甲级）	12.20新元	0.8%	2.1%
核心中央商务区	9.10新元	0.6%	1.7%
核心中央商务区（乙级）	8.85新元	1.1%	2.3%
全岛（乙级）	8.15新元	1.2%	1.9%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

商务园区

连续第五个季度实现正净吸纳量，但势头有所放缓

商务园区市场连续第五个季度实现正净吸纳量，但增长势头显著放缓。本季度租赁活动趋于平稳，因新竣工项目的去化已趋于稳定。需求集中在郊区商务园区，尤其是在亚历山大（Alexandra）和纬壹科技城（one-north）的优质开发项目中。季度内无新增供应入市，随着部分存量物业退出市场，全岛空置率从2025年第二季度的22.0%下降至2025年第三季度的21.4%。

信号分化，需求不均衡

本季度商务园区租赁需求结构呈现分化趋势。去化主要由科技、软件和建筑公司的搬迁推动，表明了对优质物业的追逐和战略性整合。然而，这部分被部分租户因成本压力和运营调整而缩减规模所抵消。受美国可能对品牌及专利药品出口加征关税的不确定性影响，医药行业租赁活动相对低迷。尽管新加坡本地企业或有豁免空间，但随着跨国公司将资金转向美国业务，长期投资前景可能蒙上阴影。

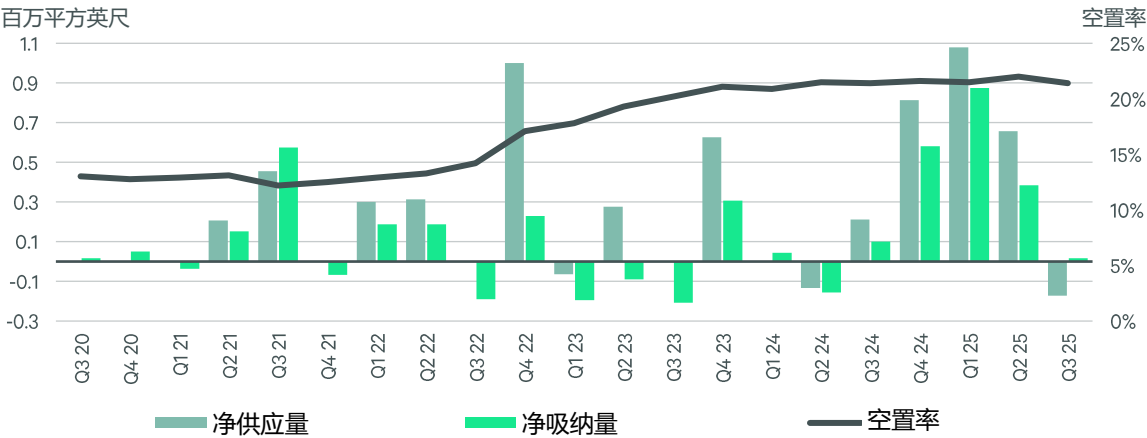
城市边缘区租金小幅上涨，空置率收紧

2025年第三季度，郊区商务园区租金环比上涨0.8%，每平方英尺6.15新元/月；岛内其他区域租金则稳定在每平方英尺3.55新元/月。本季度郊区需求更为活跃，空置率小幅下降至11.2%，而岛内其他区域空置率依然处于较高水平，为29.7%。年初至今，郊区租金累计上涨1.6%，与岛内其他区域1.4%的跌幅形成反差，市场表现持续分化。

供应规模收窄可能抑制未来的净吸纳量

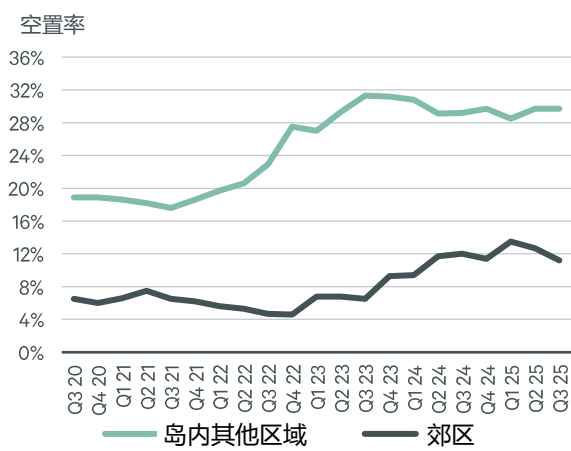
年初至今，商务园区全年净吸纳量仍维持在约127万平方英尺，主要由新项目入市带动。然而，由于2025年内不再有新增供应入市，市场势头或将趋缓。下一批新增供应为位于国际商务园（IBP）的27号项目，建筑面积约21万平方英尺，预计将于2026年第一季度交付，其后新增供应规模将逐步收窄。随着业主通过资产提升计划改造老旧物业，市场供应可能进一步收紧。在追逐优质物业的趋势下，位于优质地段的新建商务园区应继续表现优异，而老旧物业可能在出租率和租金方面面临持续压力。

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年第三季度

图3：商务园区空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度
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	6.15新元	0.8%	1.7%
岛内其他地区	3.55新元	0.0%	-2.1%

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第 四季度	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年第三季度

零售

零售额出现反弹，旅游入境人数持续恢复

2025年7月及8月，新加坡零售销售指数（不含机动车销售）分别同比增长3.1%与3.0%，扭转了2025年第二季度同比小幅下滑0.2%的走势。受更好于预期的GDP增速及就业市场韧性支撑，消费者信心逐步改善。旅游访客人数也持续恢复，2025年7月和8月分别同比增长4.9%和4.5%。

餐饮、时尚和美妆健康品牌引领健康的租赁需求

尽管媒体持续报道零售业面临激烈竞争、租金上升及成本压力导致部分门店关闭（包括 Prive、Alma by Juan Amador 及 Cathay Cineplex 等），但2025年第三季度零售租赁活动依然保持活跃。根据世邦魏理仕研究部观察，多个行业均有扩张动作，其中以餐饮运营商最为积极，包括 Maison Pierre Hermé Paris、Yo-chi 及 鼎泰丰等品牌。与此同时，时尚品牌及美容健康领域的租户（如 Bape、IM Men 及 Cle de Peau Beauté）亦持续扩大布局。值得关注的是，进入新加坡的中国品牌不再局限于餐饮及服饰领域，正加速向美容健康及服务类业态延伸，例如 Joocyee、TTE Elephant 及 Bolon 等品牌均新增门店或扩大经营版图。

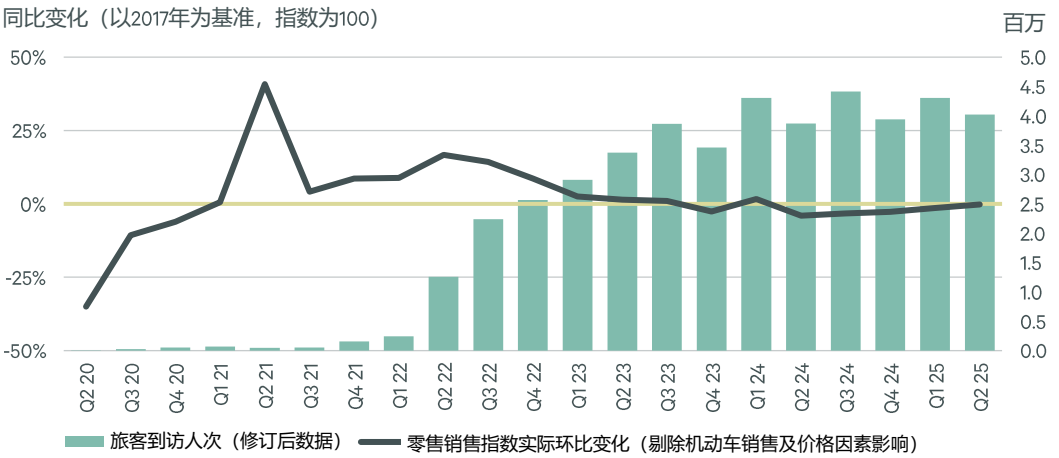
第三季度全岛优质零售租金持续上涨

2025年第三季度，政府大厦 / 滨海中心以及乌节路等核心商圈表现亮眼，受益于黄金地段优质零售空间的持续需求，以及零售商对旅游回暖与办公人群回流的信心支撑。受此带动，全岛优质零售租金环比上涨0.5%，延续了上一季度环比0.7%的增长势头。

整体优质零售租金有望在2025年底前全面复苏

尽管零售商仍面临人力紧缺、运营成本高企以及电商竞争等多重挑战，但在强劲会奖旅游（MICE）及演唱会带动下，旅游回暖有望继续支撑黄金地段零售空间需求。受经济不确定性影响，租户扩张策略仍趋谨慎，但优质零售租金年初至今已累计上涨1.8%。世邦魏理仕研究部预测，在新供应量与历史平均水平相符的情况下，全年整体优质零售租金预计将增长2.3%，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年第三季度

表6：优质零售租金

	25年 第三季度	环比 (季度)	同比
全岛范围	27.65新元	0.5%	2.6%
乌节路	38.35新元	0.7%	2.4%
郊区	32.65新元	0.5%	1.7%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

表7：预计新增供应总量

	预估实用面积 (NLA) (平方英尺)
2025年第四季度	10万
2026年	45万
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年第三季度
注：实用面积小于20,000平方英尺的项目不包括在内

工业

美国关税生效，制造业产出和出口走弱

2025年8月，新加坡制造业产出同比下降7.8%，仅交通工程及化工相关行业实现增长。同期出口同比下降11.3%，原因是新实施的关税生效，以及此前提前备货/抢运活动带来的提振作用减弱。尽管如此，2025年9月新加坡采购经理人指数（SIPMM PMI）重回扩张区间，其中电子行业表现亮眼，这得益于人工智能发展带来的服务器和芯片需求增长。

2025年第三季度租赁势头加速

在全球贸易不确定性仍存的背景下，2025年第三季度工业租赁活动继续升温，承租方倾向于新加坡的避险地位，以确保业务连续性并布局未来扩张。仓储空间需求显著上升，主要来自第三方物流（3PL）企业；与此同时，半导体、工程及科技类企业对工厂及高端生产空间的兴趣亦显著增强。业主在租赁策略上更趋审慎，通过定向租户激励措施吸引搬迁需求。

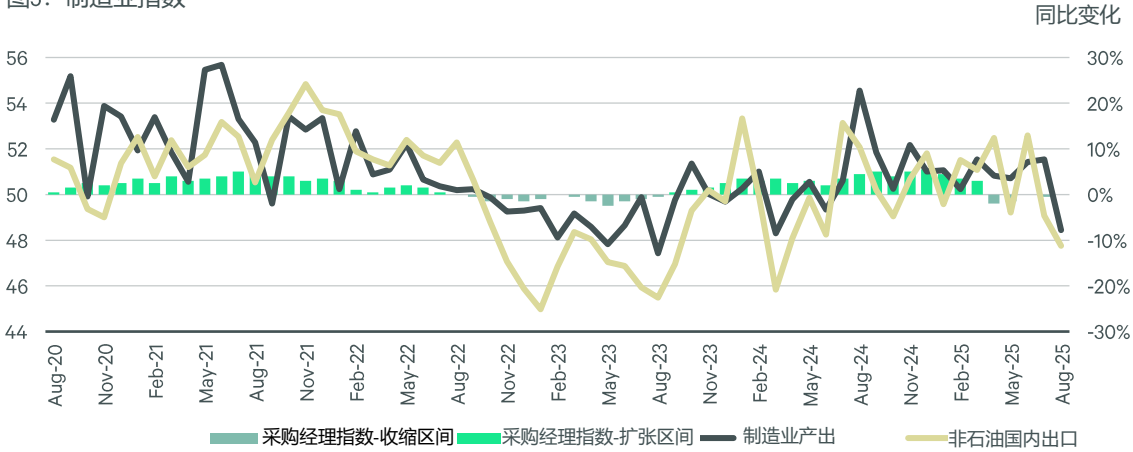
优质物流租金在强劲需求中反弹

2025年第三季度，优质物流板块租金涨幅领跑所有工业细分领域，主要受对现代化坡道式仓库的强劲需求推动。强劲去化使世邦魏理仕监测的优质物流物业组合入驻率从2025年第二季度的92.1%上升至第三季度的93.6%。同期，优质物流租金环比上涨1.1%，扭转上一季度0.5%的小幅回调，而普通仓库与厂房平均租金保持平稳。

未来优质物流供应放缓可能有利于业主

尽管2025年第一至第三季度共有逾500万平方英尺的优质物流新供应入市，但其中逾八成面积已被预先承租。展望未来，2025年第四季度至2026年期间的新增优质物流供应预计将持续有限，主要因相关项目已实现较高的预租比例。在此背景下，全年优质物流租金预计维持大致持平，但随着年初至今累计下跌1.1%的影响逐步消化，2025年第四季度或出现温和回升。与此同时，伴随利率快速下行，投资者正加速布局具备稳定收益溢价的高质量工业资产。

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年第三季度

表8：工业租金

	25年 第三季度	环比 (季度)	同比
厂房（低楼层）	1.81新元	0.0%	1.1%
厂房（高楼层）	1.41新元	0.0%	1.4%
仓库（低楼层）	1.90新元	0.0%	-1.6%
仓库（高楼层）	1.38新元	0.0%	-2.1%
优质物流空间	1.83新元	1.1%	-1.1%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

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)
Bulim Square (JTC) (partial)	0.80
Tuas Distribution Hub (Sankyu)	0.40
Pasir Ris Industrial Drive 1 (SOITEC Microelectronics)	0.38
CT FoodNEX	0.20

数据来源：世邦魏理仕研究部，新加坡裕廊集团（JTC），2025年第三季度

住宅

2025年第三季度新房销售量在大量新盘的强劲去化下激增

2025年第三季度，新加坡住宅新房市场因多项目集中推出而带动销售显著反弹，初步数据显示共售出3,281套单位，较第二季度1,212套的低位环比飙升170.7%，与2025年第一季度3,375套的水平持平。在低利率和超预期经济表现的支撑下，购房需求强劲复苏。本季度共推出8个大型新盘，表现最佳的项目包括Springleaf Residence（941套）、Lyndenwoods（343套）和River Green（524套），其开盘周末认购率分别达94%、92%和88%。

住宅价格增长加速，新盘定价坚挺

初步数据显示，2025年第三季度新加坡私人住宅价格环比上涨约1.2%，较第二季度的1.0%涨幅有所加快，此次上涨主要由有地住宅细分市场带动，该市场环比上涨1.4%。非有地住宅价格上涨1.1%，高于上一季度的0.7%。本季度多个新盘项目集中推出，对整体价格形成有效支撑。分区域来看，核心中央区（CCR）在新盘基准定价带动下表现领先，环比上涨约2.4%；其次是中央区外（OCR），环比上涨约1.0%；而其他中央区（RCR）则受市郊项目更贴近买家预期的定价影响，仅小幅上涨约0.4%。

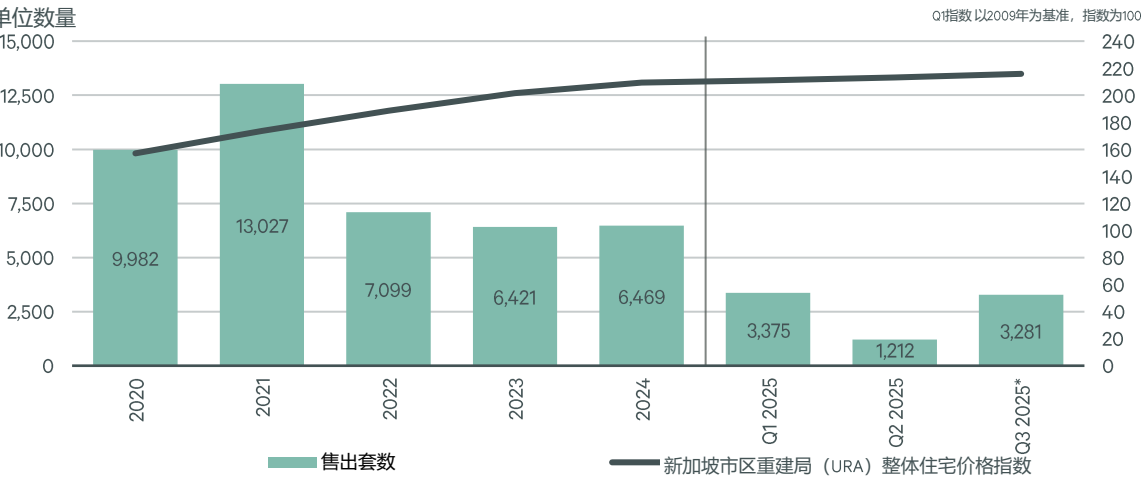
第三季度租金可能继续上涨，各细分市场表现分化

根据市区重建局（URA）数据，私人住宅整体租金指数在2025年第二季度环比上涨0.8%，涨幅较第一季度的0.4%有所扩大。2025年7月至8月的中位单位租金表现分化显著：此前表现领先的核心中央区（CCR）在第三季度出现回调，租金环比下跌约2.4%；相反，第二季度出现回落的其他中央区（RCR）及中央区外（OCR）均出现反弹，分别环比上涨约1.9%及4.3%。

新房销售量创2021年以来的四年新高

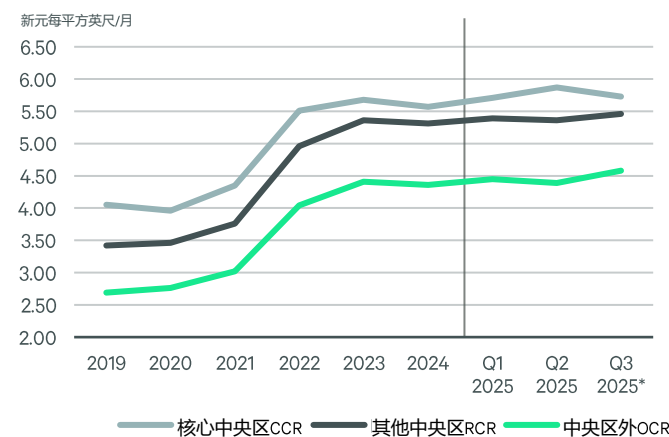
展望后市，尽管大部分重点项目已于前三季度推出，但2025年第四季度仍将有少量新盘入市。在低利率环境及经济韧性支撑下，2025年迄今的新房销售总量已达到7,868套，已经超过2022年至2024年全年的销售总量。世邦魏理仕研究部据此上调全年销售预测至8,000–9,000套。与此同时，年初以来住宅价格已累计上涨约3.1%，预计第四季度仍将延续类似涨幅，全年涨幅有望触及3%–4%预测区间上限，并可能与2024年3.9%的涨幅持平或进一步超越。

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年第三季度
注：*根据截至2025年10月8日的房产信息系统（Realis）2025年第三季度的初步数据（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年第三季度
注：仅适用于7月至8月的非有地住宅，基于截至2025年10月8日的房产信息系统（Realis）数据

表10：2025年第三季度排名前三项目（新销售量）

项目	Springleaf Residence	River Green	Promenade Peak
产权	99年	99年	99年
季度中位数价格（新元每平方英尺）	2,166	3,111	2,921
季度销量	878	465	339

数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2025年第三季度
注：根据房产信息系统（Realis）截至2025年10月8日的信息。

投资

利率下行推动私人投资额增长

初步数据显示，2025年第三季度新加坡房地产投资成交额环比大增64.3%（同比上升10.3%），达到102.94亿新元，创近七年来季度新高。此主要受益于更多公共土地交易以及多笔大宗交易成交。若不计公共地块，第三季度成交额为61.50亿新元，环比上升22.0%，但同比仍下降11.7%。在本季度内，随着本地利率持续回落及贸易紧张局势有所缓和，投资者情绪明显改善，为成交量反弹提供支撑。

写字楼、零售及其他板块交易额环比激增

2025年第三季度投资额增长由写字楼、零售和“其他”板块驱动。写字楼交易额环比飙升七倍至17.94亿新元，主要受 CapitaSpring 55%股权交易（成交额10.45亿新元，折合每平方英尺2,822新元）推动。零售板块交易额环比翻倍至6.26亿新元，其中包括UOL集团以3.75亿新元（折合每平方英尺1,836新元）将 Kinex 项目售予 Elegant Group，而后者亦于2025年第二季度获得邻近的 Tanjong Katong Complex 30年租赁权。“其他”类别板块成交额环比暴增至15.05亿新元，为前一季度的21倍，主要受 Centurion Accommodation REIT 成功上市带动，其以13.48亿新元收购 Centurion Corporation 与 Lian Beng Group 旗下5座 Westlite 员工宿舍资产组合。

工业和综合用途板块在第二季度强劲表现后回归常态

与前一季度的强势表现相比，工业类投资成交额在2025年第三季度回归常态，环比下降49.3%，至8.5803亿新元。同样地，综合用途板块资产成交额亦因上一季度 South Beach 项目50.1%股权大宗交易（成交额13.78亿新元）的基数效应而回落，本季度录得10.13亿新元，环比下降26.5%。

强劲投资势头有望延续至年底

截至2025年前三季度（不含政府公共土地销售），新加坡房地产投资成交额同比增长11.9%。在全球环境仍存波动的背景下，新加坡凭借其稳定、安全的投资目的地形象及坚实的市场基本面，继续吸引海内外资本关注。此外，除了年初至今短期国内基准利率下降逾一半至1.46%之外，2025年9月美联储的降息也为全球投资者提供了更清晰的利率走势图，有望进一步提振投资信心并支撑全年交易活跃度。因此，世邦魏理仕研究部维持其预测，即2025年投资成交量将比2024年增长10%。

图8：按行业划分的总成交量

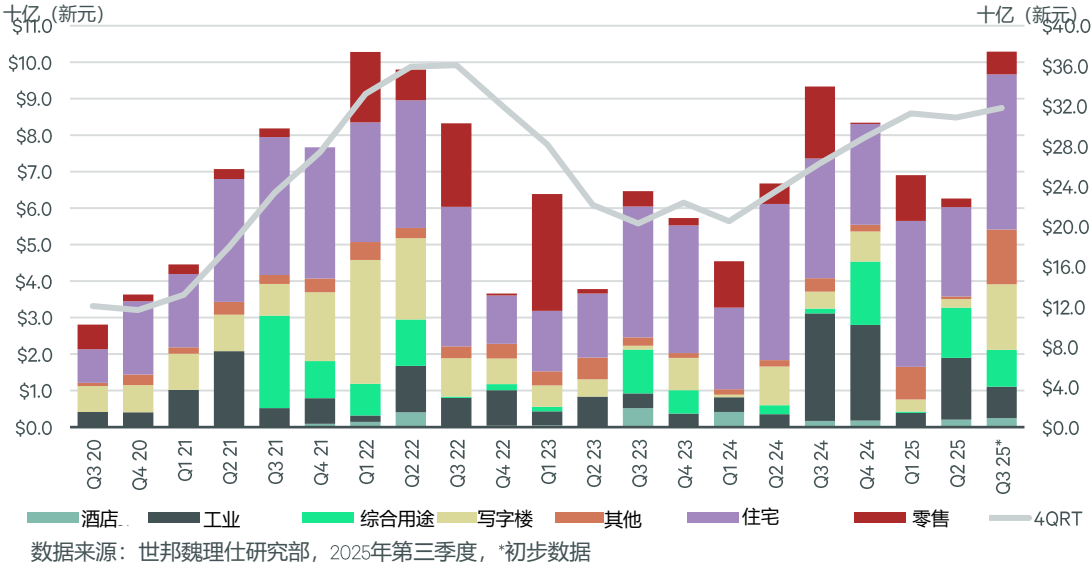
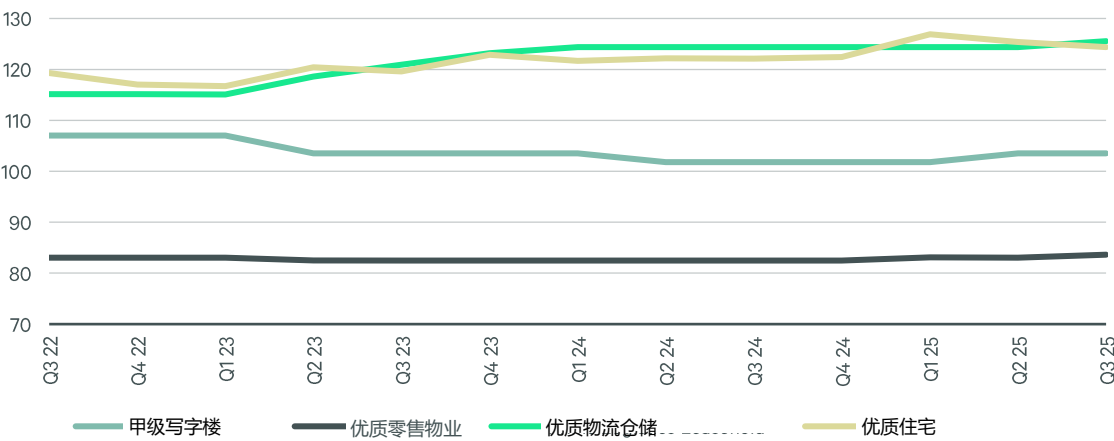


图9：资本价值指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

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。

