数据 | 新加坡 | 2026年第三季度

格局转换

+5.9%
国内生产总值（GDP）同比增幅（2026年第二季度）

+2.3%
消费者物价指数（CPI）同比通胀率（2026年8月）

1.23%
3个月新加坡隔夜利率（3M SORA）（截至2026年9月底）

来源：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年第三季度

执行摘要

- **写字楼：**2026年第三季度，新加坡写字楼市场增长动能进一步增强。核心中央商务区甲级写字楼租金环比上涨2.0%，至每月每平方英尺12.75新元，录得自2022年第三季度以来最强的单季涨幅。良好的净吸纳量推动空置率从2026年第二季度的3.3%下降至2.6%。
- **商务园区：**2026年第三季度，新加坡商务园区市场整体保持稳定，全岛空置率微降至21.9%，较2026年第二季度的22.0%略有下降。
- **零售业：** 2026年第三季度，所有细分市场优质零售租金均有所上涨，其中以市政厅 / 滨海中心区域领涨，租金环比上升0.5%。优质零售空间需求持续受到旅游消费及上班族客流的支撑。
- **工业地产：**2026年第三季度，优质物流仓储租金环比上涨0.5%，在2026年上半年维持平稳后恢复增长；厂房租金环比上涨0.6%，而仓库租金则保持不变。
- **住宅:** 2026年第三季度，新房销售热度回落，各大新盘去化明显走弱。私人住宅价格录得近两年最快涨幅，根据初步估算，2026年第三季度环比上涨1.4%，较2026年第二季度0.5%的涨幅显著加快。
- **投资：**继第二季度表现强劲之后，2026年第三季度房地产投资活动有所降温。初步数据显示，房地产投资总额环比下降12.4%，至126.47亿新元。尽管环比有所下降，但2026年前三季度的投资总额已达475亿新元，超过2025全年总额。

表1：关键数据速览

写字楼	2026年第三季度	环比	同比
甲级租金	12.75新元	+2.0%	+4.5%
资本价值	3,300新元	+3.1%	+11.9%
净收益率 *	3.7%	⟷	↓
零售业	2026年第三季度	环比	同比
优质租金（乌节路）	39.05新元	+0.4%	+1.8%
资本价值	8,250新元	+0.6%	+11.5%
净收益率	4.8%	⟷	↓
商务园区	2026年第三季度	环比	同比
租金（城市边缘区）	6.15新元	+0.0%	+0.0%

资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

所有资本价值及收益率均以优质资产为基准。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年第三季度	环比	同比
优质租金	5.60新元	-1.6%	-0.2%
资本价值	2,126新元	+0.8%	+3.3%
净收益率	2.5%	↓	↓
工业地产*	2026年第三季度	环比	同比
优质物流租金	1.88新元	+0.5%	+1.6%
资本价值	247新元	+0.8%	+5.6%
净收益率	6.5%	⟷	↓
投资**	2026年第三季度	环比	同比
总成交额	126.47亿新元	-12.4%	+16.0%

资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

* 提供30年期优质物流地产数据。
** 投资额为初步数据；所有交易金额均超过1,000万新元。

© 2026 世邦魏理仕（CBRE, INC）.

写字楼

强劲需求导致空置率收紧

2026年第三季度，新加坡写字楼市场增长动能进一步增强。核心中央商务区（甲级）租金环比上涨2.0%，至每平方英尺12.75新元 / 月，录得自2022年第三季度以来最强的单季涨幅；彼时正值疫情后周期性复苏阶段，租金环比增长 2.7%。良好的净吸纳量推动空置率从2026 年第二季度的3.3%下降至2.6%。由于短期内新增供应有限，连片优质空间稀缺，市场环境持续明显偏向业主方。

人工智能（AI）企业租户成为新兴需求驱动力

2026年第三季度，AI企业租赁需求持续增长，进一步丰富本已多元化的租户市场。这反映出新加坡人工智能生态体系持续走向成熟，需求覆盖不同规模的企业，既有使用灵活办公空间的企业，也有在核心写字楼中承租专属办公场所的租户。其中引人注目的租赁案例包括Anthropic入驻滨海金融中心内的卓悦中心，Manus AI落户吉宝南中心的Industrious空间；OpenAI据悉正就邵氏大厦约12万平方英尺的办公空间与业主洽谈租赁协议。尽管如此，截至今年年初，金融服务类租户仍是需求的主要来源。

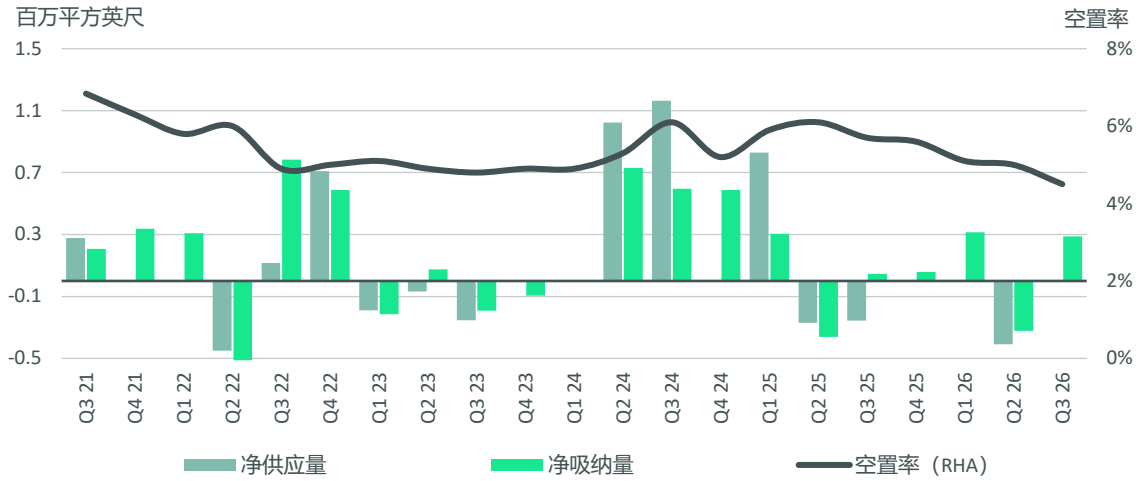
供应受限促使租户将关注点转向2028年及以后的项目

继邵氏大厦于2026年初竣工后，中央商务区（CBD）下一座备受关注的新增供应项目为纽波特大厦，预计2027年落成。鉴于未来新增供应极为有限，租户正日益聚焦2028年及以后交付的项目，包括One Comcentre、The Clifford以及The Skywaters。预租活动持续升温，企业正提前介入租赁周期，锁定优质办公空间，降低未来房源供应不足的风险。

租金涨幅或将加快

2027年前新增供应有限，叠加企业租户需求保持韧性，预计将持续对租金形成上行压力。核心中央商务区（甲级）租金年内迄今已上涨3.7%，随着空置率进一步收窄，2026年下半年租金涨幅有望加快。除非全球经济与招聘形势显著恶化，否则世邦魏理仕研究部预计2026年优质写字楼租金涨幅将超过5%，这将是自2022年8.3%之后最强劲的年度表现。

图1：写字楼供需情况（全岛范围）



资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

表2：写字楼空置率

	2026年第一季度	2026年第二季度	2026年第三季度
核心中央商务区（甲级）	3.3%	3.3%	2.6%
全岛范围	5.1%	5.0%	4.5%
核心中央商务区	4.3%	4.5%	3.9%
中央商务区边缘	6.2%	7.2%	6.8%
中央商务区外	5.6%	3.6%	3.6%

资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

表3：新加坡写字楼租金

	2026年第三季度	环比	同比
核心中央商务区（甲级）	12.75新元	2.0%	4.5%
核心中央商务区	9.55新元	1.6%	4.9%
核心中央商务区（乙级）	9.25新元	1.1%	4.5%
全岛（乙级）	8.50新元	1.8%	4.3%

资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

© 2026 世邦魏理仕（CBRE, INC）.

商务园区

全岛空置率改善，主要得益于城市边缘区表现向好

2026年第三季度，新加坡商务园区市场整体保持稳定，全岛空置率微降至21.9%（2026年第二季度为22.0%）。自27号国际商务园于第二季度竣工以来，市场上未有新增供应，有助于稳定市场状况。城市边缘区空置率由2026年第二季度的12.7%下降至2026年第三季度的11.8%，持续的租赁需求是其主要支撑；而其余地区子市场空置率同期由29.4%上升至30.0%。

租赁需求主要受信息通信业、工程与生命科学领域驱动

2026年第三季度，续租持续支撑租赁活动，但大规模新签约数量有限。租赁需求主要来自信息通信与媒体、工程及生命科学等领域、需要可配套实验室空间的承租方。然而，租赁势头仍不均衡，部分承租方持续优化其地产使用面积，其中包括一家大型银行整合运营并将部分空间返还市场。

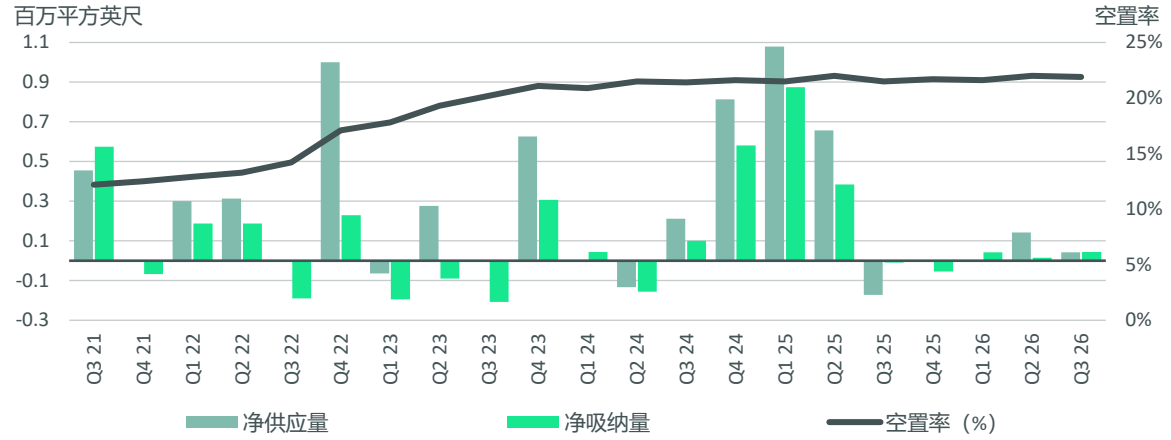
租金表现因资产质量而分化

2026年第三季度，商务园区平均租金保持不变：城市边缘区为每月每平方英尺6.15新元，其余岛屿地区为每月每平方英尺3.55新元。在各个子市场内部，租户甄选标准严苛，青睐地段优越、新一代商务园区项目。此类项目具备现代化标准以及更完善的办公配套，进一步加剧了优质资产与老旧物业之间的分化；位于中央区域的高科技园区开发项目竞争也日趋激烈，部分项目租金具备竞争力。

优质资产预计将成为租金增长的引领者

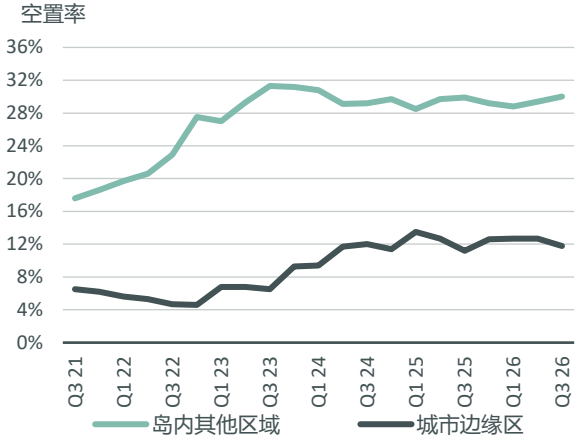
由于新增供应有限，空置率预计将持续下行，尤其在城市边缘区表现更为明显，支撑优质资产实现温和租金上涨。随着写字楼市场环境趋紧，商务园区对适配租户而言或将成为更具吸引力的替代选择。而全岛其余地区的租金增长预计将更为审慎，主要受较高空置率制约；不过，具备优越交通连通性与完善配套设施的优质资产仍将保持相对优异的表现。

图2：全岛商务园区供需状况



资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

图3：商务园区空置率



资料来源：世邦魏理仕研究部，2026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水平

	2026年第三季度	环比	同比
城市边缘区	6.15新元	0.0%	0.0%
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）

	城市边缘区	岛内其他区域
2026年第四季度	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

资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

© 2026 世邦魏理仕（CBRE, INC）.

零售业

消费支出与入境游客数量走弱

随着名义零售销售增速放缓及通胀上升，2026年7月和8月连续两个月，剔除汽车后的实际零售销售额同比下滑，反映出在裁员持续增加及通胀压力长期存在的背景下，消费者信心有所减弱。中东局势持续拖累旅游市场，叠加机票价格上涨，2026年7月、8月入境游客人次同比分别下降2.9%、0.3%。

餐饮及时尚零售商支撑租赁需求

尽管受中东持续紧张局势影响，部分零售商态度审慎，但2026年第三季度租赁市场依旧保持韧性，主要得益于Chick-fil-A、Loulouca、Pop Bakery、In Good Company、Polène等餐饮与时尚品牌拓店带来的租赁需求。与此同时，True Fitness、Crystal Jade、日本家居等运营商出现租户退租及经营面积优化调整，体现出竞争激烈的零售格局下持续的业态更迭。在此背景下，业主日益倾向通过盘活资产、转向替代性用途提升收益；其中，Taste Orchard重新定位为JustCo广场，以及乌节中央公布的零售改办公项目，是自2020年中心点大厦向JustCo出租空间以来，规模最大的零售转办公改造案例。

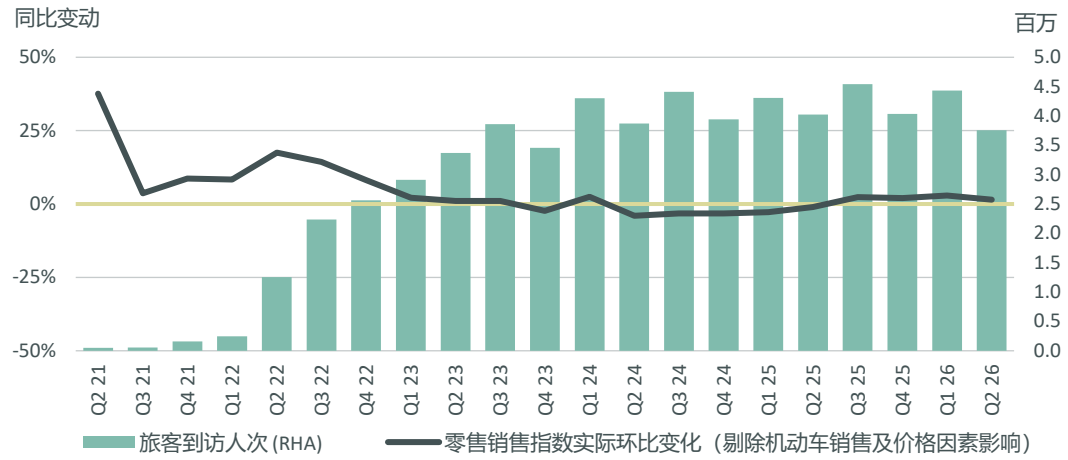
核心商铺租金持续小幅上涨

2026年第三季度，各次级市场核心商铺租金均有所上升，其中市政厅/滨海中心区域涨幅居首，环比上涨0.5%。优质零售空间需求持续获得旅游消费支出及办公人群客流的支撑。因此，全岛核心商铺租金环比上涨0.4%，年初至今累计涨幅达1.2%。

尽管面临多重压力，零售业租金前景仍保持稳定

零售商持续面临人力短缺、运营成本上涨（中东冲突进一步加剧该压力）以及电商的激烈竞争。但强劲的旅游消费 —— 依托大量即将举办的会奖（MICE）及演唱会活动，叠加国内消费韧性，有望持续支撑优质零售空间需求。未来三年新增供应预计持续低于历史均值，世邦魏理仕（CBRE）研究部预计2026年核心商铺租金上涨1%至2%。

图4：零售业经济指标



资料来源：新加坡旅游局（STB）、贸工部（MTI）、世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

表6：优质零售租金

	2026年第三季度	环比（季度）	同比
全岛范围	28.25新元	0.4%	1.6%
乌节路	39.05新元	0.4%	1.8%
郊区	33.05新元	0.3%	1.2%

资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

表7：预计新增总供应量

	预计净可出租面积（平方英尺）
2026年第四季度	14万
2027年	58万
2028年	41万

资料来源：世邦魏理仕研究部、市区重建局（URA）2026年第三季度
注：净可出租面积（NLA）小于20,000平方英尺的项目不纳入统计

© 2026 世邦魏理仕（CBRE, INC）.

工业

电子产业带动的需求持续推动制造业及出口增长

制造业活动显著增强，2026年7月至8月工业产出同比增长10.9%，主要由精密工程和电子产业集群拉动；同期出口额同比增长34.3%。得益于受人工智能相关电子产业强劲需求推动。新加坡采购经理指数（SIPMM PMI）于9月升至51.7，为2018年10月以来最高值；同期电子业PMI攀升至52.9，达2018年1月以来最强水平，这得益于持续的超大规模数据中心运营商人工智能基础设施投资。

租赁活动保持韧性，主要由企业搬迁及物流业扩张带动

2026年第三季度租赁活动依然强劲，主要源于科技与医疗科技企业的"择优迁入"行为。现代物流空间需求保持坚挺，物流及批发贸易类租户持续扩张；半导体与工程类企业则成为高科技细分市场中最活跃的租户。新加坡凭借其稳定性、深厚的人才储备及有利的营商环境，持续吸引大量租户关注。

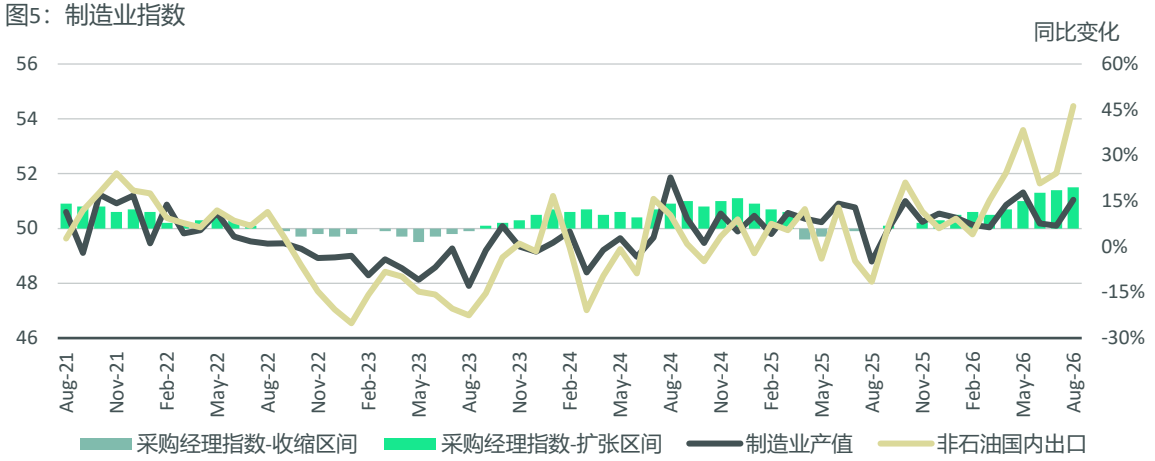
优质物流地产租金随入驻率上升而恢复增长

优质物流地产租金在2026年第三季度环比上涨0.5%，达新元每平方英尺1.88元/月，结束了2026年上半年的持平态势。CBRE研究机构所追踪的优质物流地产组合平均入驻率由2026年第二季度的95.7%提升至第三季度的96.1%，这得益于市场对现代化快速扩容设施的持续需求。与此同时，厂房租金环比上涨0.6%，主要受新建、更高规格厂房项目竣工及顺利出租带动；而仓库租金则保持稳定。

供应趋紧将推高租金，但业主持谨慎态度，使租金增长保持温和

优质物流地产新增供应预计 2026 年相比 2025 年明显放缓，Cogent的裕廊物流园二期（JILH Phase II）将是年内唯一计划竣工的大型项目。截至 2027 年，在建项目预租情况持续向好，进一步压缩租户可选空间。尽管第三方物流（3PL）需求稳固，但通胀担忧令租户更加重视成本，促使业主优先保障入驻率而非推高租金。在此背景下，优质物流地产租金至 2027 年或将维持温和上涨节奏。

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年第三季度

表8：工业地产租金

	2026年第三季度	环比（季度）	同比
厂房（低楼层）	1.82新元	0.6%	0.6%
厂房（高楼层）	1.42新元	0.7%	0.7%
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	1.88新元	0.5%	1.6%

资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

表9：重要未来开发项目

开发项目	预估建筑面积（百万平方英尺）
Jurong Island Logistics Hub (JILH) Phase II (Cogent)	0.67
Jalan Samulun (PaxOcean)	0.38
Jalan Tukang (Equinix)	0.30
Gain City Megastore @ Tampines	0.27

资料来源：世邦魏理仕研究部、裕廊集团（JTC），2026年第三季度

© 2026 世邦魏理仕（CBRE, INC）.

住宅

2026年第三季度新盘认购走弱，新房销量下滑

2026年第三季度新房销售势头回落，初步数据显示销量环比下滑45.2%，由二季度2,141套降至1，173套，同比大跌64.3%（2025年三季度为3,288套）。本季度虽有三个主要新盘推出，与二季度情况相近，但开盘去化明显走弱：Lentor Gardens Residences（499套）、Dunearn House（380 套）以及 Amberwood at Holland（212 套），开盘周末去化率分别为54%、56%、11%，显著低于2026年上半年新盘开盘 71% 的平均去化水平。

私宅价格创下近两年最快季度涨幅

根据初步预估数据，2026 年第三季度私宅价格环比上涨 1.4%，高于二季度 0.5% 的涨幅，为 2024 年第四季度以来最强季度涨幅。涨幅主要由有地住宅拉动，环比上涨 2.8%；非有地住宅价格同样反弹，环比上涨 0.9%。非有地住宅市场内，中央区以外（OCR）领涨，涨幅 2.2%，主要得益于 Lentor Gardens Residences 定价坚挺，为 Lentor 片区树立全新价格标杆；与此同时，其他中央区（RCR）环比上涨 0.2%，抵消了核心中央区（CCR）小幅 0.1% 的跌幅。

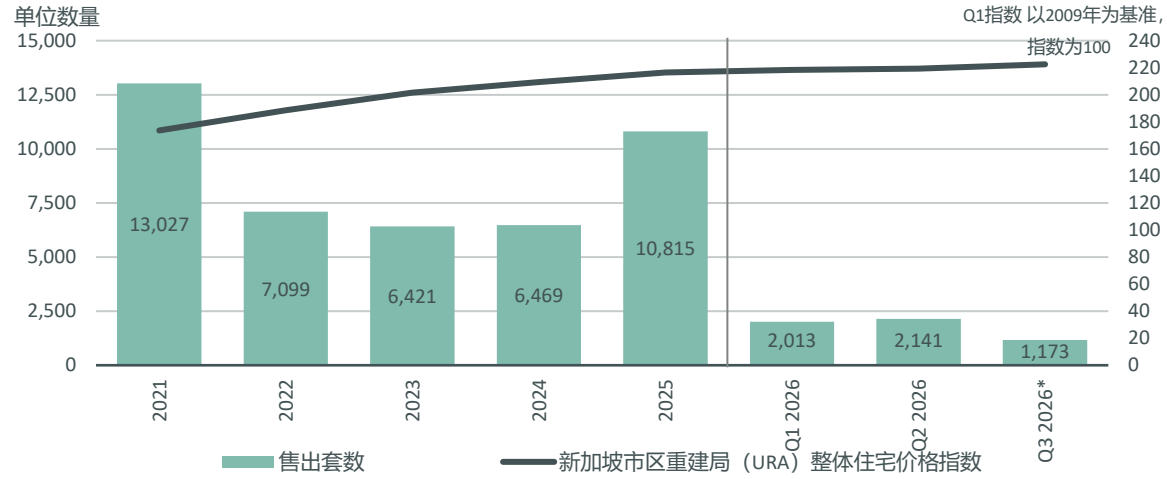
2026年第三季度各细分租赁市场表现分化

新加坡市区重建局（URA）私宅租金指数在2026年第二季度环比上涨0.7%，延续一季度 0.3% 的上涨态势。2026年7–8月各片区租金中位数走势分化：中央区以外（OCR）租金涨幅最高，达4.0%；其他中央区（RCR）次之，上涨 1.4%；核心中央区（CCR）租金下跌 2.7%。

2026年第四季度销售势头有望回暖

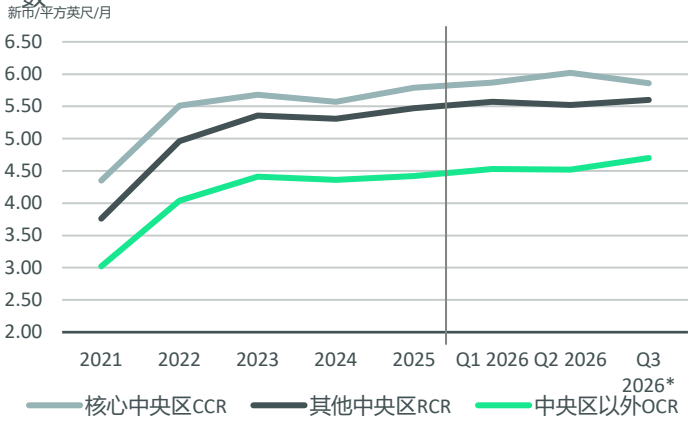
2026年前9个月新房初步累计成交5,327套，受新盘供给减少、定价走高、以及2025年连续四年高基数之后需求回归常态等因素影响，同比下滑32.4%。随着Thomson Reserve（1,268套）即将推出，积压购房需求有望释放，预计四季度销售行情将回暖。世邦魏理仕研究部预测，2026全年新私宅成交量在7,500–8,500套区间；私宅价格年内已累计上涨2.8%，全年涨幅有望达到此前预测区间2%–4%的上限。

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（URA）、世邦魏理仕研究部，2026年第三季度
注：*根据截至2026年10月8日的房产信息系统（Realis）2026年第三季度的初步数据（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年第三季度
注：*仅适用于7月至8月的非有地住宅（不含执行共管公寓），基于截至2026年10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	Lentor花园住宅	邓恩大厦	联合广场住宅
产权年限	99年	99年	99年
中位价格（新元）新元/平方英尺季度内	2,357新元	3,107新元	2,796新元
季度内售出单位数	299	237	63

数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2026年第三季度
注：根据房产信息系统（Realis）截至2026年10月8日的信息。

© 2026 世邦魏理仕（CBRE, INC）.

投资

2026年第三季度投资规模在第二季度强劲表现后有所回落，但仍保持高位

继第二季度表现强劲之后，2026年第三季度房地产投资活动有所降温，利率不确定性抑制了投资者情绪。初步统计显示，当季投资总额环比下降12.4%，至126亿新元，但同比仍增长16.0%。由此，2026年前九个月累计投资总额达475亿新元。若剔除政府土地出让，第三季度投资规模环比下降32.8%，至7.4亿新元；同期私人投资规模同比大幅增长111.6%，达340亿新元。

工业及混合用途板块引领投资规模环比增长

2026年第三季度，工业及混合用途板块投资规模增幅最大。其中，工业板块投资规模环比近乎增至三倍，达24亿新元，主要得益于标志性集体出售项目——*Tan Boon Liat Building* 以9.5亿新元成交；以及西部数据公司与金士顿集团对*先进显示园区*以3.5亿新元从友达光电（AUO）购得。与此同时，综合用途投资总额激增至37亿新元，主要得益于*滨海湾道（Bayshore Drive）*商业及住宅用地政府卖地计划（GLS）地块，成交价为21亿新元，以及香港置地以11亿新元收购*威乐坊（Wheelock Place）*通过其新加坡中央私人房地产基金。

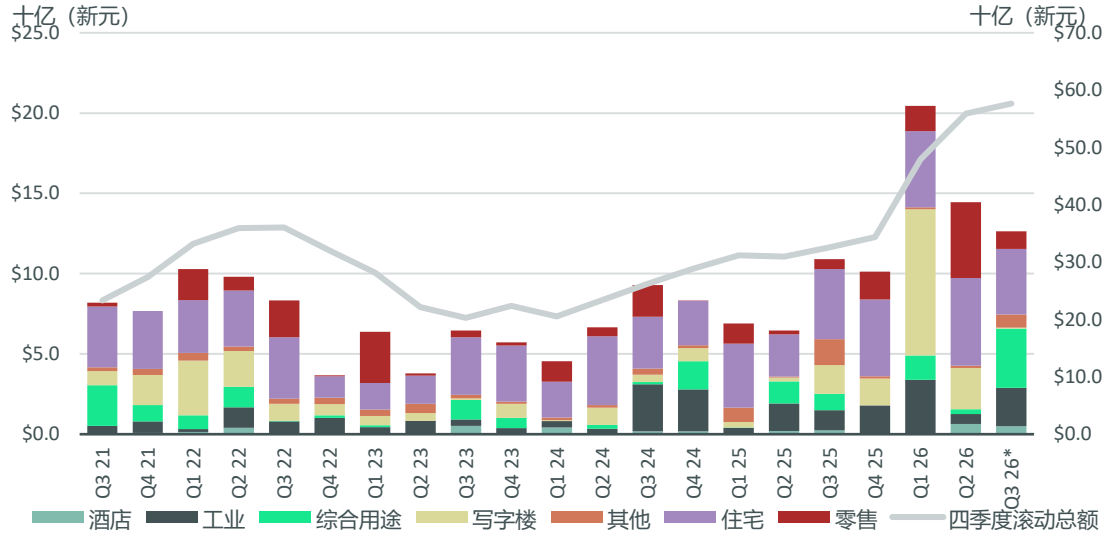
写字楼、零售及住宅类投资金额环比下降

2026年第三季度写字楼投资额环比骤降97.2%，至7,220 万新元，主要是因为二季度完成亚洲广场大厦二座（Asia Square Tower 2）24.76亿新元大宗交易，三季度没有同等体量的写字楼成交。零售板块投资额环比下跌 76.7%，至 11 亿新元；不过板块交易基本面保持稳健，成交支撑项目包括白沙购物中心、斯科茨广场及河畔谷购物中心。该降幅主要是受二季度百乐宫39亿新元大额交易所形成的高基数影响。住宅类投资成交额同样走弱，环比下降24.9%，源于高端住宅销售行情转弱。

2026年投资成交额有望创历史新高

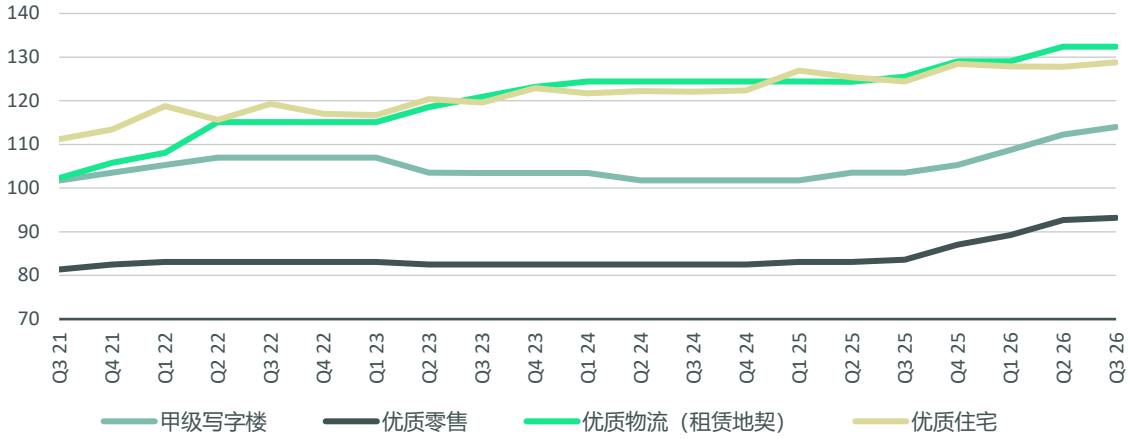
尽管面临全球经济与地缘政治不确定性，强劲的经济增长及低利率环境仍推动2026年前三个季度投资势头持续向好。截至三季度末，市场成交额已超过2025年全年水平，全年有望创下历史新高。虽然未来利率上升可能在短期内抑制投资者活跃度，但新加坡作为避险市场的吸引力、透明的市场机制以及稳健的基本面，仍将持续吸引资本流入。

图8：各行业交易总额



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度，*初步数据

图9：资本价值指数



资料来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

© 2026 世邦魏理仕（CBRE, INC）.

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
工业地产研究部
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。