数据 | 新加坡 | 2025年第四季度

前景光明

+4.8%
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 (2025年11月)

1.19%
三个月期新加坡隔夜利率 (2025年12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年第四季度

执行摘要

- **写字楼：** 租金在2025年上涨了2.9%，优于2024年0.4%的微幅增长。低空置率环境支撑了市场表现。
- **商务园区：** 净吸纳量飙升至120万平方英尺，是2024年57万平方英尺记录的两倍多。然而，租赁势头在年底有所放缓。
- **零售：** 2025年第四季度，所有子市场租金均实现增长，其中以市政府/滨海中心区域为首。因此，全岛优质零售租金环比上涨0.5%，推动全年增长至2.4%。
- **工业：** 2025年第四季度，优质物流租金环比上涨1.1%，与上一季度增幅持平。平均仓库租金环比微升0.5%，而工厂租金保持平稳。
- **住宅：** 由于新盘推出减少和12月假期淡季影响，2025年第四季度新房销售放缓，但全年销售量达到10,795套，为四年来的高点。2025年私宅价格上涨3.4%。
- **投资市场：** 2025年第四季度初步房地产投资额环比下降10.4%（同比增长15.6%）至96.43亿新元。在本地利率大幅下降的支持下，2025年私人领域投资额同比增长10.8%。

表1：数据摘要

写字楼	2025年第四季度	环比(季度)	同比
甲级写字楼租金	12.30新元	+0.8%	+2.9%
资本价值	3,000新元	1.7%	+3.5%
净收益率*	3.9%	↔	↔
零售物业	2025年第四季度	环比(季度)	同比
优质零售租金(乌节路)	38.50新元	+0.4%	+2.0%
资本价值	7,700新元	+4.1%	+5.5%
净收益率	5.1%	↓	↓
商务园区	2025年第四季度	环比(季度)	同比
租金(市郊)	6.15新元	0.0%	1.7%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

所有资本价值和收益率均以最优值表示。租金按每月每平方英尺新元计算，资本价值按每平方英尺新元计算。
*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。

住宅	2025年第四季度	环比(季度)	同比
优质住宅租金	5.53新元	-1.5%	-1.4%
资本价值	2.121新元	+3.0%	+5.0%
净收益率	2.5%	↓	↓
工业*	2025年第四季度	环比(季度)	同比
优质物流租金	1.87新元	+1.1%	0.0%
资本价值	239新元	+1.8%	+3.7%
收益率	6.7%	↔	↓
投资**	2025年第四季度	环比(季度)	同比
总成交量	9.643亿新元	-10.4%	+15.6%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

*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

© 2025 CBRE, INC.

写字楼

新加坡写字楼租金持续上涨

尽管面临外部宏观经济和地缘政治逆风，2025年新加坡写字楼市场在稳定的租户需求和趋紧的供应管道支持下，继续展现出韧性。核心中央商务区（甲级）租金环比上涨0.8%至每平方英尺/每月12.30新元，标志着连续第四个季度增长。全年租金上涨2.9%，表现优于2024年0.4%的微幅增长。低空置率环境进一步提振了市场表现，核心中央商务区甲级写字楼空置率从2025年第一季度的5.9%降至年底的4.5%。。

多元化的需求驱动力支撑市场

需求受到持续"追求品质"趋势的支持，租户在搬迁过程中寻求优质、地段优越且符合环境、社会和治理标准的物业，部分租户还为确保未来需求而增租空间。尽管全球存在不确定性，新加坡稳定、亲商的环境也帮助吸引了企业租户。2025年的活跃需求来自保险和资产管理公司、金融软件和加密货币相关科技公司以及共享办公运营商。

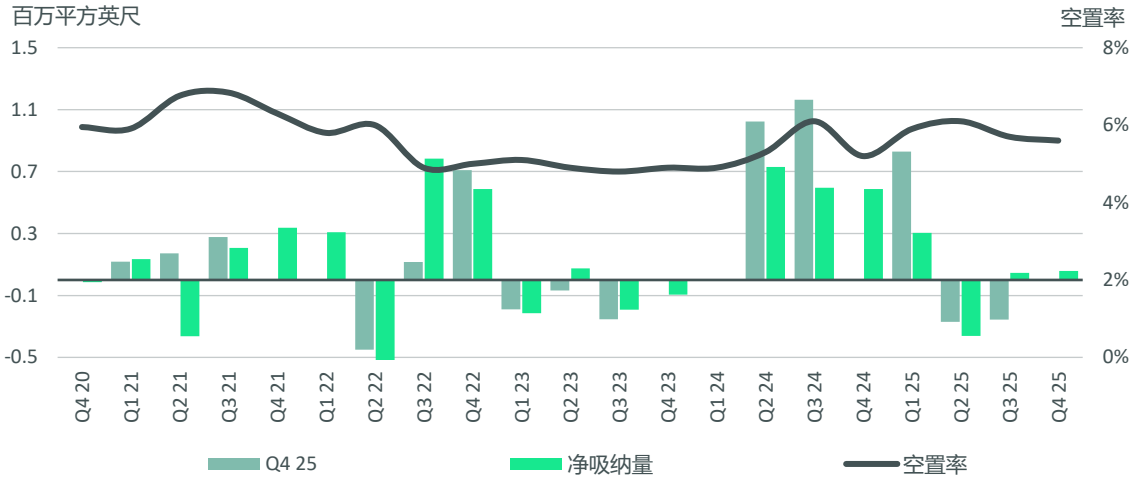
各子市场空置率均有所改善

2025年全岛净吸纳量相对平稳。然而，扣除因拆除而退出市场的存量后，全年全岛净吸纳量达到约57万平方英尺。大部分吸纳量来自2024年竣工的 IOI Central Boulevard Towers 和2025年第一季度竣工的 Paya Lebar Green。因此，全岛空置率从2025年第一季度的5.9%改善至第四季度的5.6%，核心中央商务区和去中心化区域的改善更为明显。

供应紧张将加速2026年租金上涨势头

在稳定需求和有限新增供应的支持下，2026年写字楼市场可能变得更加有利于业主。需求驱动力包括金融服务、科技、资产管理以及新兴的专注于人工智能的企业。大面积连续楼层仍将稀缺，Shaw Towers是2026年唯一的主要竣工项目。在持续的"追求品质"趋势和中央商务区甲级供应紧张的情况下，预计租金同比增长将达到约5%。

图1：全岛写字楼供求情况



来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

表2：写字楼空置率

	25年 第二季度	25年 第三季度	25年 第四季度
核心中央商务区（甲级）	5.3%	5.1%	4.5%
全岛范围	6.1%	5.7%	5.6%
核心中央商务区	5.0%	4.9%	4.8%
中央商务区边缘	6.8%	6.5%	6.7%
中央商务区外	7.9%	6.5%	5.9%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

表3：新加坡写字楼租金

	25年 第四季度	环比（季度）	同比
核心中央商务区（甲级）	12.30新元	0.8%	2.9%
核心中央商务区	9.20新元	1.1%	2.8%
核心中央商务区（乙级）	8.95新元	1.1%	3.5%
全岛（乙级）	8.20新元	0.6%	2.5%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

© 2025 CBRE, INC.

商务园区

年度净吸纳量创10年来最强表现

新加坡商务园区板块在2025年表现卓越，年度净吸纳量达到自2015年以来的最高水平。净吸纳量飙升至120万平方英尺，是2024年记录（57万平方英尺）的两倍多。这主要得益于2025年上半年新供应项目 Punggol Digital District 和 Geneo 的强劲预租承诺。此后租赁势头有所减弱。

全年全岛空置率保持稳定

商务园区板块在2025年第四季度租赁活动较为平淡。在岛内其他区域子市场，来自教育相关租户等非传统商务园区用户的需求帮助缓解了空置压力。另一方面，城市边缘区域空置率环比微升1.4个百分点至12.6%，原因是部分生物医药研发园区内的空间被退租。总体而言，全岛空置率与一年前相比基本稳定在21.7%。

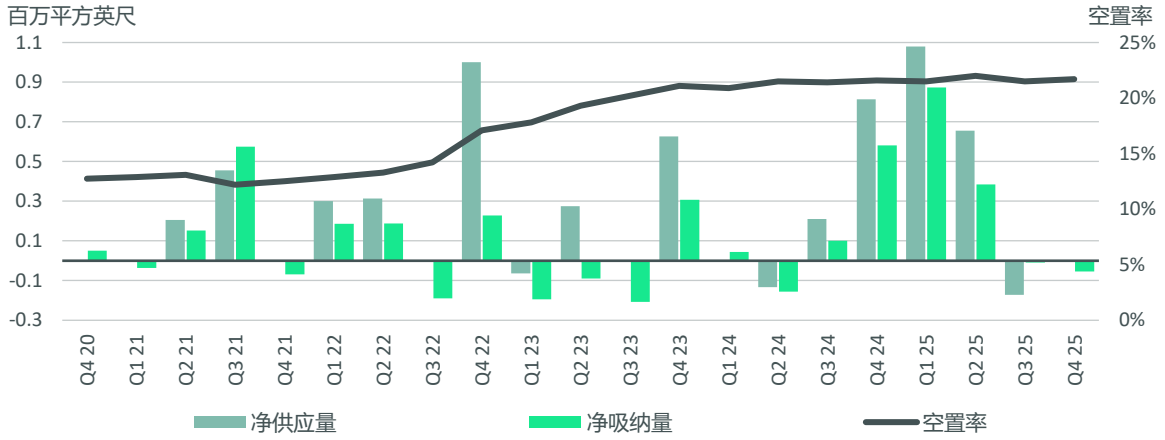
双层市场动态下，第四季度租金保持稳定

2025年第四季度，城市边缘区域和岛内其他区域子市场的平均租金分别稳定在每平方英尺/每月6.15新元和3.55新元。全年来看，城市边缘区域租金增长1.6%，而岛内其他区域租金在2025年则下降了1.4%。市场依然呈现明显的双层分化。虽然一些业主对表现不佳的资产降低了租金预期，但交通便利的优质资产仍能维持坚挺的租金。

需求疲软背景下，供应受限与'质优租赁'趋势将惠及新落成资产

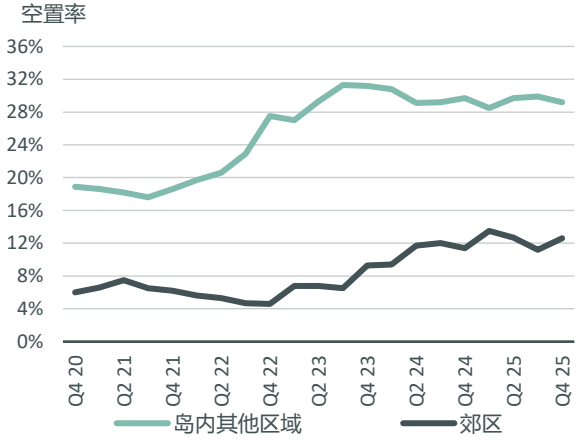
即将到来的供应依然有限，仅国际商业园有27处物业（约21万平方英尺）计划于2026年第一季度竣工。这种受限的供应管道预计将支撑租金稳定，并可能随着业主加快资产提升计划以使老旧物业现代化而导致供应趋紧。"追求品质"趋势将继续塑造需求，惠及位于优质地段的较新商务园区，并增强其竞争优势。虽然老旧资产可能面临挑战，但持续的升级和重新定位工作为业主带来了捕捉不断变化的租户偏好的机遇。

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年第四季度

图3：商务园区空置率



数据来源： 世邦魏理仕研究部，2025年第四季度
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年第四季度	环比（季度）	同比
市郊	6.15新元	0.0%	1.7%
岛内其他地区	3.55新元	0.0%	-1.4%

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， 2025年第四季度

© 2025 CBRE, INC.

零售

消费者信心与旅游到访量改善

2025年10月和11月零售销售额（不含机动车）持续增长，分别录得同比增长0.7%和3.6%，此前2025年第三季度同比增长为2.2%。在超预期的国内生产总值增长和富有韧性的劳动力市场支持下，消费者信心进一步改善。旅游复苏也保持正轨，2025年10月和11月游客到访量同比分别增长4.9%和4.8%，得益于与中国的黄金周假期重合的F1赛事。

餐饮、美容健康及生活方式品牌驱动强劲租赁需求

尽管零售业仍充斥着关店消息（包括 Twelve Cupcakes、Wan Yang Health Products and Foot Reflexology 和 Art Works Gallery），2025年第四季度租赁活动依然健康。世邦魏理仕研究部注意到广泛行业的扩张，需求主要由餐饮品牌引领，如 Chick-fil-A、Coach Restaurant 和 Butter & Cream。美容与健康以及生活方式品牌的增长也很明显，包括 Panpuri、Jungsaemmool、Flying Tiger Copenhagen 和 Madison House。

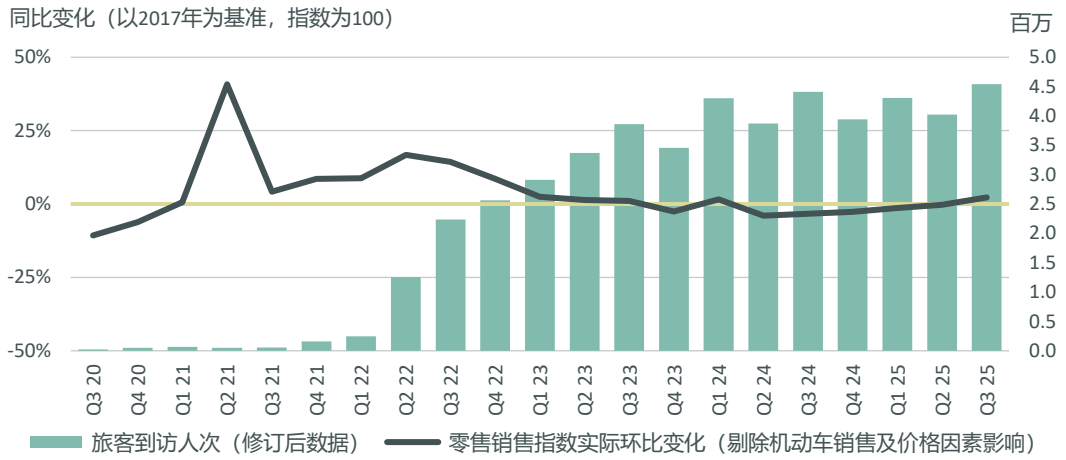
全岛优质零售租金超过疫情前水平

2025年第四季度，所有子市场租金均实现增长，以市政府/滨海中心区域为首。对优质零售空间的持续需求可归因于零售商对当前旅游复苏和庞大办公人群的强劲信心。因此，全岛优质零售租金环比上涨0.5%，将全年涨幅提升至2.4%，并标志着全岛优质平均租金首次超过新冠疫情前（2019年）水平。

2026年租金增幅预计将放缓

零售商继续面临逆风，包括人力限制、高企的运营成本以及来自电子商务的激烈竞争。然而，在强劲的会展活动和演唱会计划支持下，旅游业的复苏以及富有韧性的消费者支出，预计将支撑对优质零售空间的需求。世邦魏理仕研究部预测，鉴于新供应量仍与历史平均水平一致，预计2026年整体优质零售租金将增长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，2025年第四季度

表6：优质零售租金

	25年第四季度	环比（季度）	同比
全岛范围	27.80新元	0.5%	2.4%
乌节路	38.50新元	0.4%	2.0%
郊区	32.75新元	0.3%	1.6%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

表7：预计新增供应总量

	预估实用面积（NLA）（平方英尺）
2026年	28万
2027年	37万
2028年	34万

数据来源：世邦魏理仕研究部，新加坡市区重建局，2025年第四季度
注：实用面积小于20,000平方英尺的项目不包括在内

© 2025 CBRE, INC.

工业

制造业产出与出口表现超预期

2025年11月，制造业产出同比增长14.3%，由制药以及人工智能相关半导体和服务器的强劲增长引领。在全球主要科技公司人工智能资本支出热潮的支持下，出口也同比增长了11.6%。与此同时，新加坡采购与材料管理学院采购经理指数在2025年12月录得连续第五个月扩张。尽管如此，半导体征税的潜在实施可能在2026年抑制乐观情绪。

2025年下半年强劲的租赁需求展现出卓越韧性

租赁活动在2025年第三季度加速，并持续其势头进入第四季度。全年租赁量超过2024年水平，凸显了新加坡在经济不确定性中的韧性，因为租户优先考虑人才可得性、世界级基础设施和商业稳定性。2025年第四季度，仓库需求由电子公司和第三方物流公司驱动，而高科技空间则观察到医疗科技和工程公司的显著吸纳。

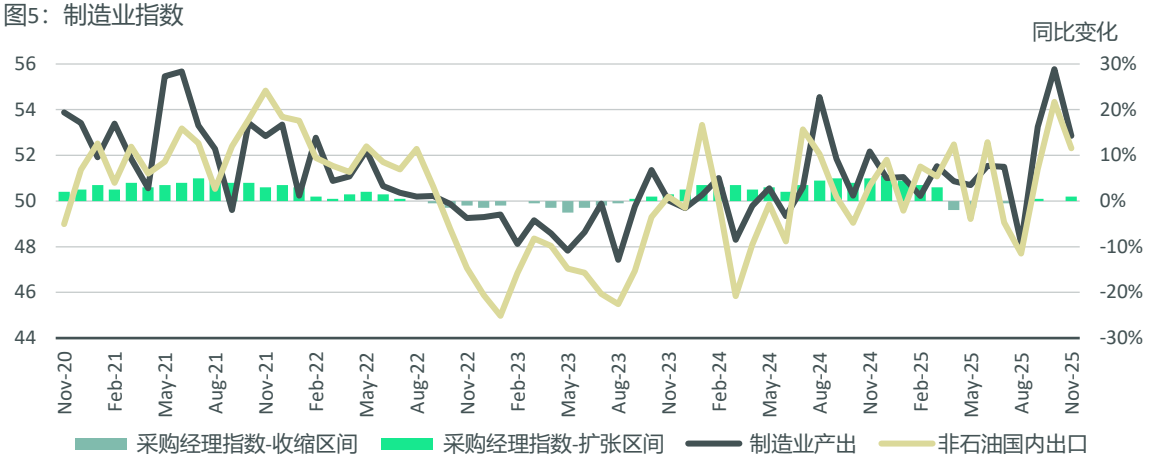
2025年第四季度优质物流租金增长势头持续

本季度优质物流租金环比上涨1.1%，与上一季度增幅持平，并且在所有工业板块中涨幅最高。配备现代化装卸平台的设施持续吸引强劲的租户需求，将世邦魏理仕优质物流物业篮的占用率从2025年第三季度的93.6%提升至第四季度的94.8%。仓库板块的平均租金环比微升0.5%，落后于优质物流，而工厂租金则保持平稳。

供应有限，优质物流租金有望在2026年增长

2025年优质物流市场企稳，尽管面临自2017年以来最高的新增供应，租金大体保持平稳。预计2026年供应将显著放缓至约80万平方英尺，优质物流租金预计将适度增长。一些投资者在2025年抓住机会收购优质工业资产，以期获得潜在的租金上行空间。尽管如此，对于近期已将业务集中在新竣工旗舰设施的第三方物流公司而言，提升运营效率将是管理成本压力的关键。

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年第四季度

表8：工业租金

	25年第四季度	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）	1.91新元	0.5%	-1.0%
仓库（高楼层）	1.39新元	0.7%	-1.4%
优质物流空间	1.87新元	1.1%	0.0%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

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）
AST Building (Advanced Substrate Technologies)	0.76
Skye@Tuas	0.74
Cogent Jurong Island Logistics Hub Phase 2	0.67
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），2025年第四季度

© 2025 CBRE, INC.

住宅

新盘推出减少及12月假期淡季导致2025年第四季度新房销售放缓

在2025年第三季度强劲增长之后，由于新推盘减少和12月假期淡季影响，新加坡2025年第四季度新房销售放缓。初步数据显示售出2,920套，较第三季度的3,288套环比下降11.2%。在低利率环境下，购房意愿保持强劲，新推楼盘普遍录得理想的去化表现。2025年第四季度有5个主要新盘推出，而第三季度有8个。表现最佳的项目是 Skye at Holland（666套）、Penrith（462套）和 Faber Residence（399套），其开盘周末销售率分别达到99%、97%和86%。

非有地住宅价格回调导致私宅价格涨幅放缓

基于初步预估，私宅价格在2025年第四季度环比上涨0.7%，较第三季度0.9%的环比涨幅放缓。上涨由有地住宅板块推动，其环比增长从第三季度的1.4%加速至3.5%。相比之下，非有地住宅价格微降0.1%，核心中央区环比下跌3.2%抵消了中央区以外和其他中央区分别0.7%和1.0%的环比增长。整个2025年，私宅价格上涨3.4%，较2024年的3.9%和2023年的6.8%有所放缓。

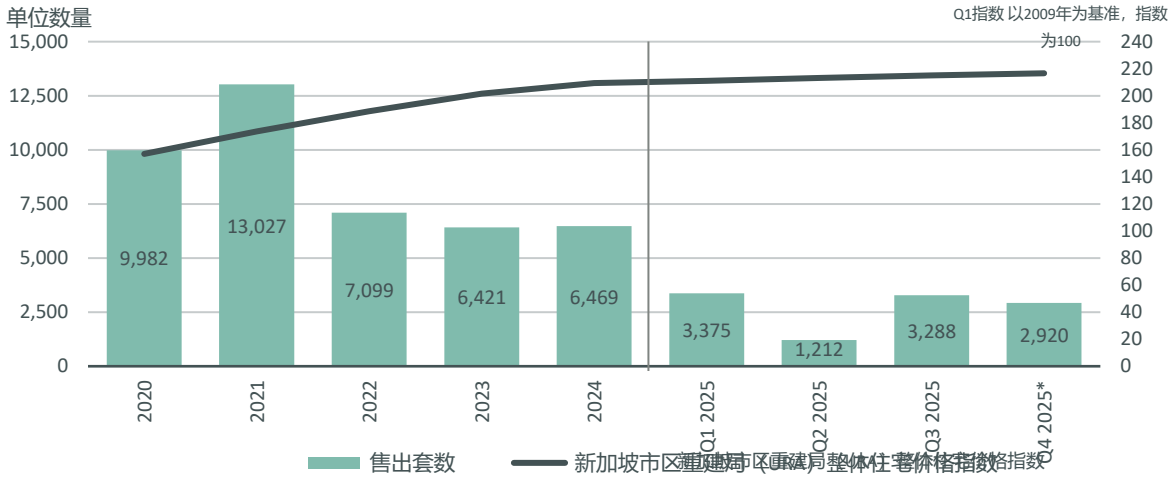
2025年第四季度各细分市场租金表现分化，2025财年租金可能上涨1-3%

市区重建局私人住宅租金指数在2025年前九个月加速上涨，得益于稳定的需求和比2024年更少的竣工量。在2025年前九个月累计上涨2.4%后，租金已扭转了2024年1.9%的下跌趋势。第四季度租金增长似乎喜忧参半，2025年10月至11月的数据显示，核心中央区以环比增长1.4%领先，其次是中央区以外的0.9%环比增长，而其他中央区则环比下降3.5%。

2025年新房销售量达四年高点，但预计2026年将放缓

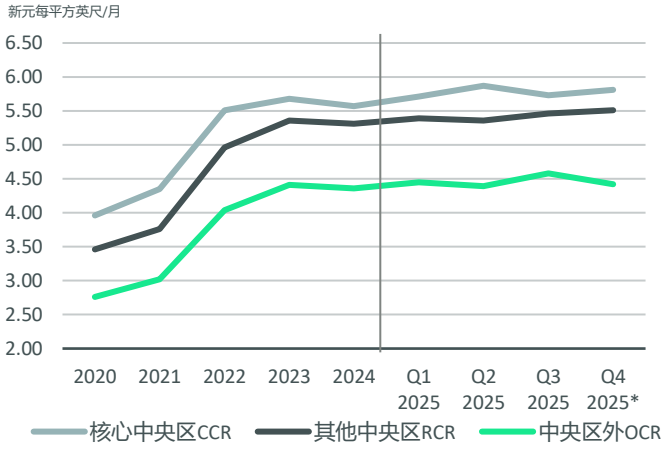
在低利率、积压需求和大量新盘推出的推动下，2025年新房销售达到10,795套的四年新高。展望未来，2026年购房意愿预计将保持强劲，但由于预期新盘推出减少以及利率降幅收窄，销售量可能放缓。世邦魏理仕研究部预计2026年将售出7,500至8,500套新房。相应地，2025年上涨3.4%（基于初步预估）的私宅价格，在2026年可能增长2-4%。

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，2025年第四季度
注：*根据截至2026年1月9日的房产信息系统（Realis）2025年第四季度的初步数据（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年第四季度
注：仅适用于10月至11月的非有地住宅，基于截至2026年1月9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	Skye at Holland	Zyon Grand	Penrith
产权	99年	99年	99年
季度中位数价格（新元每平方英尺）	2,949	3,038	2,793
季度销量	662	607	448

数据来源：新加坡市区重建局，世邦魏理仕研究部，2025年第四季度
注：根据房产信息系统（Realis）截至2026年1月9日的信息。

© 2025 CBRE, INC.

投资

2025年投资额连续第二年回升

在第三季度高基数的背景下，2025年第四季度初步房地产投资额环比下降10.4%（同比增长15.6%）至96.43亿新元。这主要归因于公共土地销售减少。若不包括公共地块，2025年第四季度投资额环比微降4.8%，同比下降1.2%，为63.05亿新元。2025年全年私人领域交易额同比增长10.8%至221.78亿新元，连续第二年增长。

零售和工业板块环比激增；房地产投资信托主导活动

零售和工业板块引领了2025年第四季度投资额的环比增长。零售交易额较第三季度的6.2584亿新元增加一倍多至15.52亿新元，受大宗购物中心交易推动，例如 PLQ Mall 70%股权以6.195亿新元（每平方英尺2,789新元）出售给联实全球商业房地产投资信托，以及 Elegant Group 以8.09亿新元（每平方英尺4,132新元）收购 The Clementi Mall。与此同时，工业板块交易额环比增长36%至15.27亿新元，由房地产投资信托的活跃交易驱动。凯德雅诗阁房地产投资信托以5.326亿新元收购了3处物业，而 ESR 房地产投资信托以3.381亿新元出售了一个包含8处物业的投资组合。

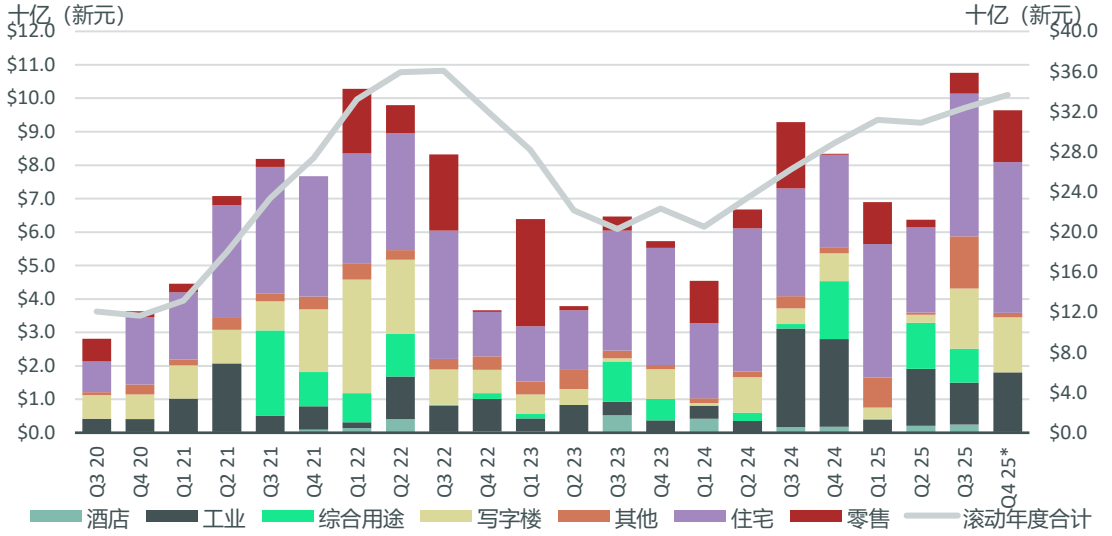
办公楼交易为2025年最大宗；"其他"板块在强劲第三季度后转淡

办公楼板块持续获得关注，2025年第四季度交易额同比增长至16.51亿新元。香港置地将其在 MBFC Tower 3 的33.3%股权以14.53亿新元（每平方英尺3,235新元）出售给吉宝房地产投资信托，成为2025年最大的单笔交易。另一方面，“其他”板块投资额在录得 Centurion Accommodation REIT 首次公开募股的强劲第三季度后恢复正常，2025年第四季度环比大幅下降91.7%至1.30亿新元。同样，酒店板块活动在2025年第四季度也较为平淡，仅录得一宗价值2,389万新元的小型交易，较第三季度的2.47亿新元环比下降90.3%。

投资势头有望在2026年进一步增强

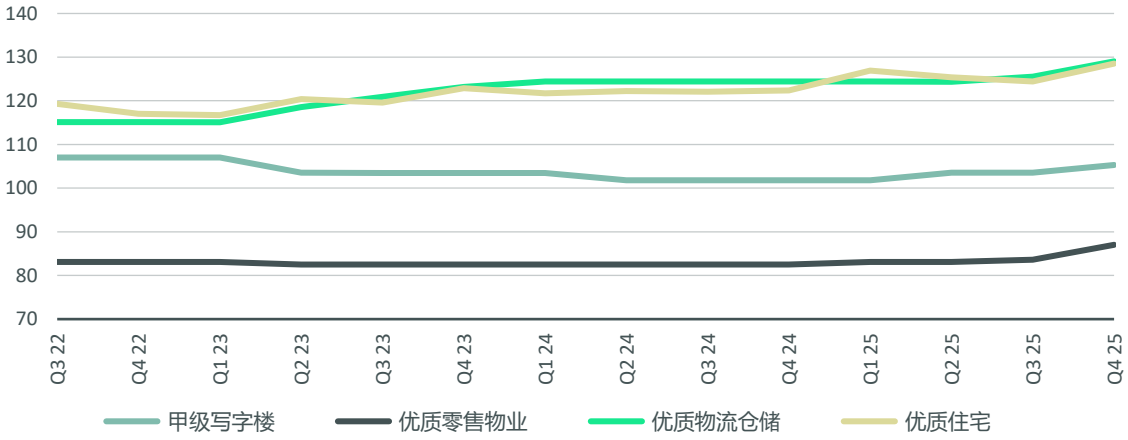
尽管经济和地缘政治不确定性升高，但在国内利率大幅下降提振投资者意愿的支持下，2025年私人领域投资额增长10.8%。展望未来，虽然进一步降息可能幅度有限，但除稳定的租金增长外，还有稳健的投资级资产供应进入市场，应能继续吸引投资者。世邦魏理仕研究部预计2026年投资额将较2025年增长5%。

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年第四季度，*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年第四季度

© 2025 CBRE, INC.

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。