

打造复原力

后疫情时代的写字楼 - 超越中央商务区（CBD） 和去中心化

REPORT

世邦魏理仕新加坡研究部
2023 年 11 月



前言

写字楼“去中心化”并非新概念，早在上世纪90年代就已提出，目的是让工作岗位离居民区更近，缓解交通压力，缩短员工通勤时间，同时也为公司提供更多的商业场所选择。此外，也鼓励传统中央商务区（CBD）向多功能区转型，自2017年以来，中央商务区（CBD）并未出售任何全新的办公用地。

位于裕廊湖区（JLD）的首个总开发商地块招标启动，该地块占地6.5公顷，是目前最大的地块，可在15年内分两期开发，有望成为中央商务区（CBD）以外最大的商务区。它带来了振奋人心的新机遇，同时也引发了对中央商务区（CBD）未来的疑问。

本报告借鉴巴耶利峇区和香港的中心化市场的经验，深入探讨了推动大规模去中心化市场成功的关键因素。与此同时，新加坡中央商务区（CBD）的写字楼市场仍将对许多跨国公司和本地企业具有吸引力。世邦魏理仕研究部建议采取全面且平衡的策略，以保持新加坡作为主要商业中心的持续成功。



目录

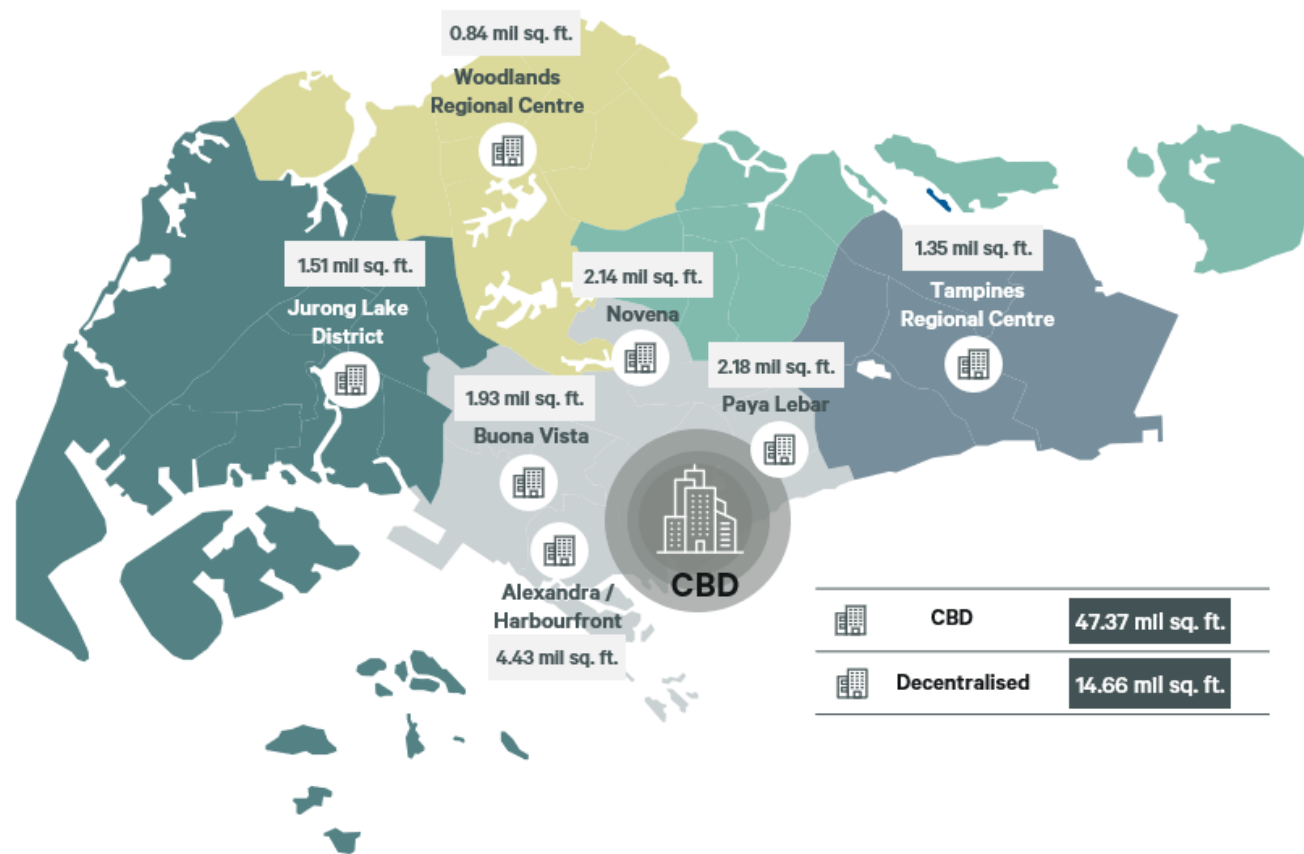
- 01 新加坡的写字楼版图**
- 02 裕廊湖区—第二个中央商务区 (CBD) ?**
- 03 租户的首选城市**
- 04 案例研究 1-巴耶利峇**
- 05 案例研究 2 - 与香港的比较**
- 06 找到与中央商务区 (CBD) 的平衡点**
- 07 总结与建议**



新加坡的写字楼版图

- 中央商务区 (CBD) 与去中心化之间的划分是更广泛的城市规划战略的一部分，目的是平衡经济增长和创造多样化的工作环境。新加坡的中央商务区 (CBD) 一直是主要的就业中心，超过4730万平方英尺的办公空间集中在一个商业中心。然而，为了缓解中央商务区 (CBD) 的拥堵，自1991年以来，新加坡政府一直在推行去中心化策略，将部分经济活动分散到郊区。
- 为了让工作岗位离居民区更近，兀兰、淡滨尼和裕廊东等区域中心已被构想出来。其他商业节点，如诺维那边缘中心和巴耶利峇中心地带已发展成为充满活力的办公区域。因此，分散区域的写字楼存量在近年来大幅增长，截至2023年第三季度，其存量已经是25年前的三倍，占总存量的24%。
- 中央商务区 (CBD) 正在进行另一种类型的改造。自2017年以来，政府没有推出任何新的开发用地。相反，政府在2019年推出了“中央商务区 (CBD) 激励计划” (CBD Incentive Scheme)，鼓励将中央商务区 (CBD) 现有的老旧写字楼重建为包含住宅或酒店元素的多功能开发项目。这样做的目的是在中央商务区 (CBD) 注入更多的居民和便利设施。正如疫情时期所显示的那样，创造一个全天候的“工作、生活、娱乐”环境至关重要，以确保宝贵的空间在任何时候都能得到充分利用。

图 1: 按净可租赁面积 (平方英尺) 计算的主要商业中心和节点的现有存量



资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2023 年第三季度

裕廊湖区--第二个中央商务区 (CBD) ?

- 裕廊湖区有望超越巴耶利峇中心，最终成为中央商务区 (CBD) 以外最大的商业区。根据未来30年规划，裕廊湖区的商业容量将增长7倍。这个区域将配备两个新的地铁站，并提供一种新的开发理念，以结合生活、工作和休闲娱乐。其靠近主要交通枢纽的优越位置，很可能成为吸引租户和投资者的重要因素。

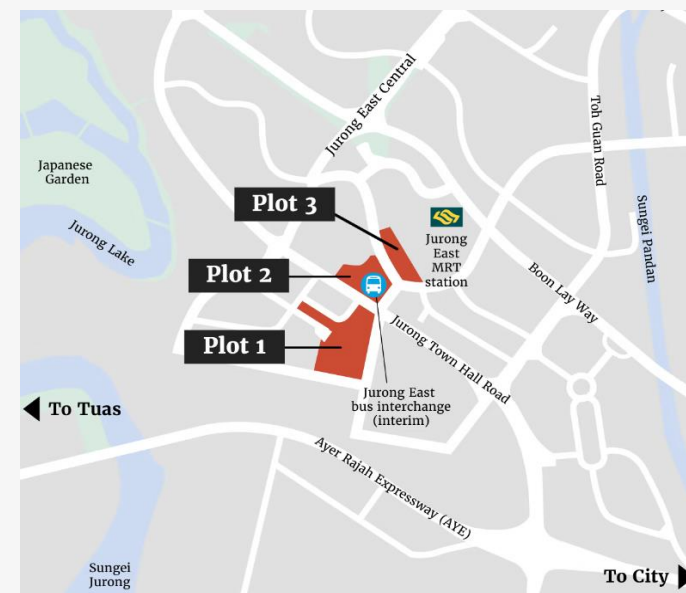
- 2023年6月，政府在2023年上半年的政府售地计划 (Government Land Sales, 简称GLS) 确认名单中，已经推出了一块位于裕廊东地铁站旁的6.5公顷土地。这个地块将被出售给一家主开发商，用于进行综合开发。一旦建成，该地块将拥有超过1,700个住宅单位和超过146,000平方米的办公空间，以及配套的零售、酒店和社区设施。中标者需在项目一期至少建设70,000平方米总建筑面积的办公空间和500个私人住宅单位，剩余的供应量则可以在未来10到15年内根据市场需求进行调整。

图 2: 发展裕廊湖区的4个关键主题



资料来源：市区重建局，裕廊湖区，世邦魏理仕研究部

图 3: 裕廊湖区的总体开发场地



资料来源：裕廊湖区，亚洲新闻频道，世邦魏理仕研究部

裕廊湖区的转型时间表

多年来的主要发展

2000年 - 裕廊集团搬迁至JTC Summit

2008年 - 裕廊湖区蓝图公布

2012年 - JCube 开业

2013年 - Westgate, Jem开业

2014年 - 蒂凡那学院和Big Box开业

2015年 - 吴廷芳综合医院、裕廊社区医院和新加坡云顶裕廊酒店开业

2017年 - 裕廊商业区、Vision Exchange落成

2019年 - 裕廊湖花园开业

2022年 - 鹏瑞利商务城竣工

2023年 - 公布裕廊湖区新址

2024年 - 裕廊湖区新址截标

2027年 - 裕廊东综合交通枢纽和新科学中心

2028年 - 裕廊湖区新址可能竣工

2029年 - 裕廊区域线 (JRL) 将于 2027 年至 2029 年分三个阶段完工。裕廊线裕廊站预计将于 2028 年完工

2030年及以后 - 跨岛线

图 4：裕廊湖区周边目前的商业发展情况



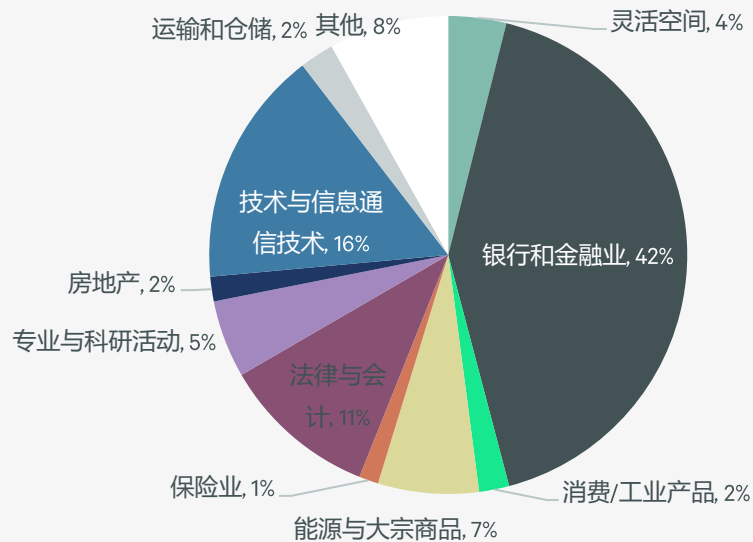
资料来源：谷歌地球

住户的首选城市

- 在中央商务区 (CBD) 和分散式办公区提供各种办公地点, 以满足写字楼租户的多元化需求。多样化的地点选择使企业能够选择符合他们要求的空间。
- 对于寻求优越地理位置的跨国公司而言, 中央商务区 (CBD) 因其位于享有盛誉的中心地段而极具吸引力。这在人才竞争更为激烈的行业中尤为显著。以滨海湾次级市场为例, 世邦魏理仕的研究数据显示, 银行、金融、科技和信息通信技术等行业是该区域办公空间的主要用户。法律、会计等行业也在积极寻求中央商务区 (CBD) 的办公空间。

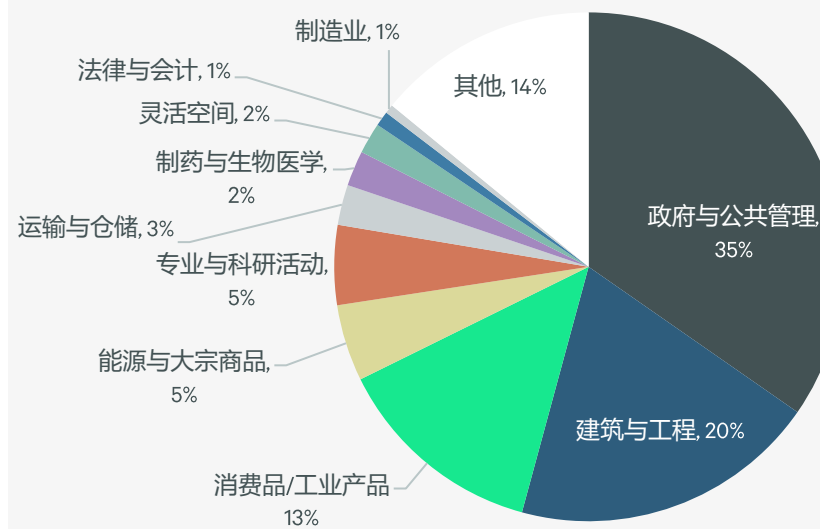
- 另一方面, 分散式办公区提供成本效益高的替代性选择, 吸引了那些喜欢郊区便利生活方式的用户。在西区的办公楼宇中, 租户情况更为多样化, 包括建筑与工程、能源与大宗商品、消费品/工业产品以及运输与仓储等行业。政府机构也率先搬迁到西区。据报道, 新加坡永续发展与环境部正在评估在裕廊湖区 (科学中心路12号) 开发一座新的办公大楼。如果该机构最终搬迁, 它将成为该地区政府机构集群的一部分, 并将共同推动新加坡西部商业区的发展。

图 5: 滨海湾次级市场的入驻商概况 (前 10 名入驻商)



资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2023 年 10 月

图 6: 西区的入驻商概况 (前 10 名入驻商)



资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2023 年 10 月

案例研究1: 巴耶利峇——一个不断发展、充满活力、 增长显著的商业区

- 巴耶利峇区在市区重建局的规划下，正在迅速转变为一个充满活力的分散式商业中心，其中绿地穿插，连通性得到加强。
- 随着巴耶利峇中心（Paya Lebar Quarter, PLQ）的竣工，该商业区自2018年以来经历了显著增长，并成为具有代表性的分散式办公地点。自落成以来，它已成为该区的地标性发展项目，并将巴耶利峇转变为一个蓬勃发展的分散式枢纽。它还吸引了那些喜欢在中央商务区（CBD）以外区域办公的客户。
- 如今，巴耶利峇中心的平均租金已从2018年的每月租金7新元/平方英尺上涨了约20%，且几乎满租。随着巴耶利峇空军基地的搬迁和即将推出的巴耶利峇绿地（Paya Lebar Green），该区已为未来的增长做好了充分准备。

图7：巴耶利峇中心的办公室规格

- 大型分散式甲级写字楼，三座塔楼的净可租赁面积超过90万平方英尺。该项目还包括一个购物中心和一个拥有429个单元的住宅开发项目。
- 与巴耶利峇地铁换乘站直接相连，驱车15-20分钟即可到达中央商务区（CBD）和樟宜国际机场。
- 多元化的租户组合，包括职总英康（现英康保险有限公司）、拜耳、大东方、SMRT、马士基和Skillsfuture。
- 拥有强大的环境、社会和治理（ESG）资质，建筑符合机构级别：BCA绿色建筑标志铂金奖、BCA绿色建筑标志珍珠奖、WELL核心体与外壳金奖认证

资料来源：世邦魏理仕研究部，2023年第3季度

图8：巴耶利峇中心的位置

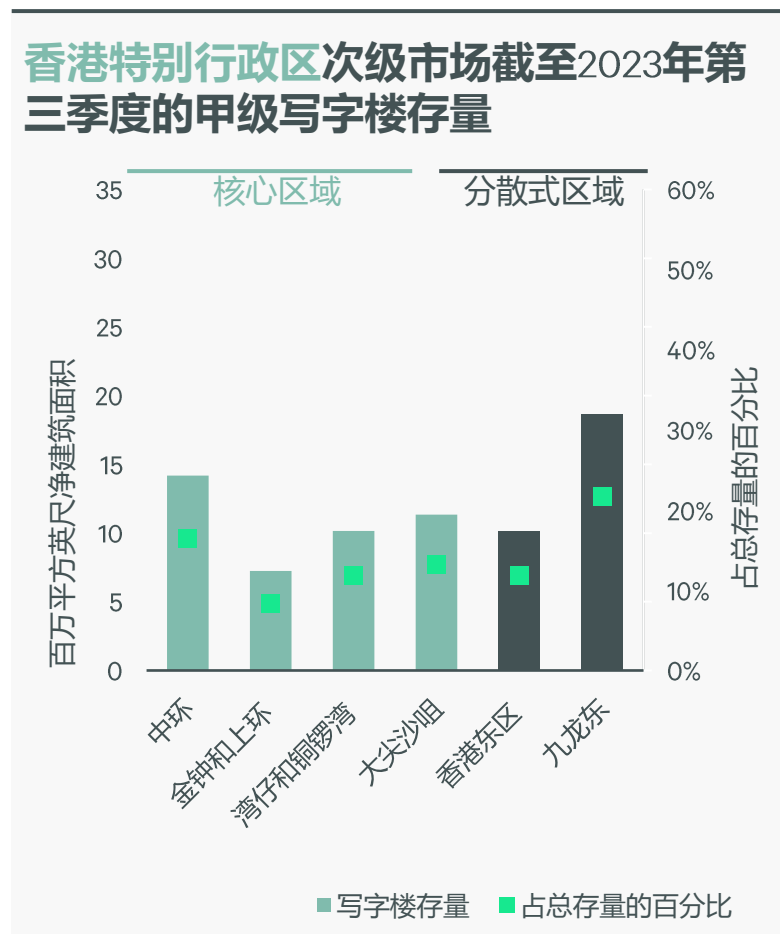


资料来源：世邦魏理仕

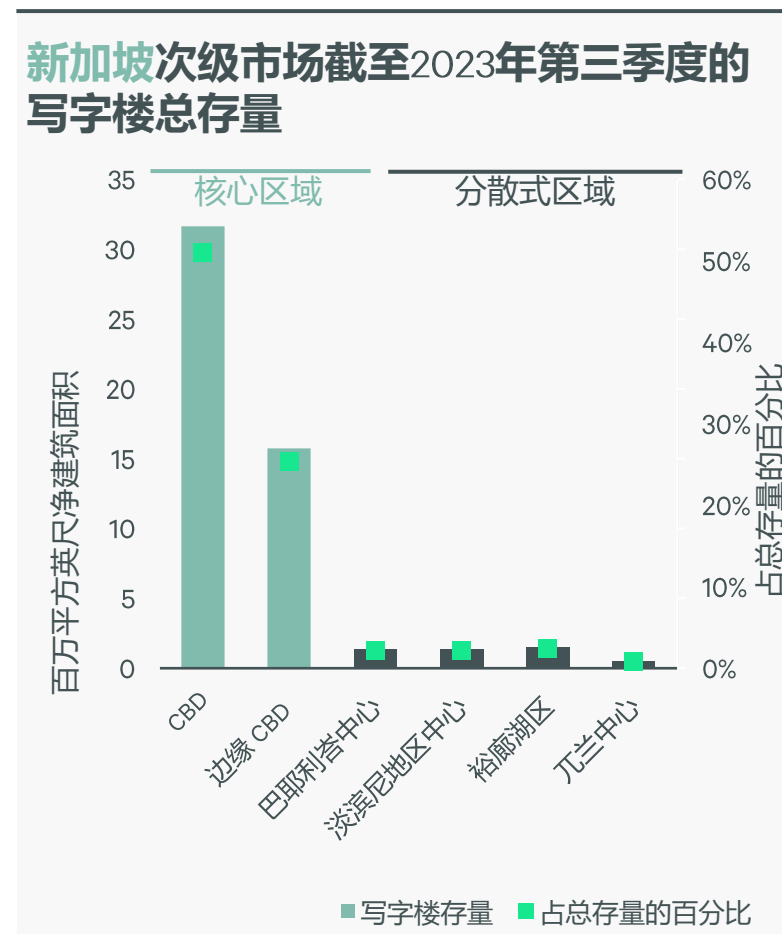
案例研究 2: 与香港的比较

- 新加坡和香港在城市规划上有着相似的目标，都是使工作环境去中心化，并向域多样化发展。尽管如此，香港的商业节点在地理位置上更加多样化，全市至少有三分之一的甲级写字楼位于分散区域。
- 随着近期基础设施的改善和新供应的增加，位于分散区域的九龙东已取代中环中央商务区（CBD），成为甲级写字楼存量最多的地区。
- 相比之下，新加坡的办公空间主要集中在中央商务区（CBD），该区的办公空间占总存量（所有级别）近 80%。
- 展望未来，随着政府在中央商务区（CBD）以外提供更多的商业用地，以及裕廊湖区等新增长中心的出现，新加坡的去中心化进程有望加速。

图 9：按次级市场划分的写字楼存量



资料来源：世邦魏理仕研究部，2023年10月

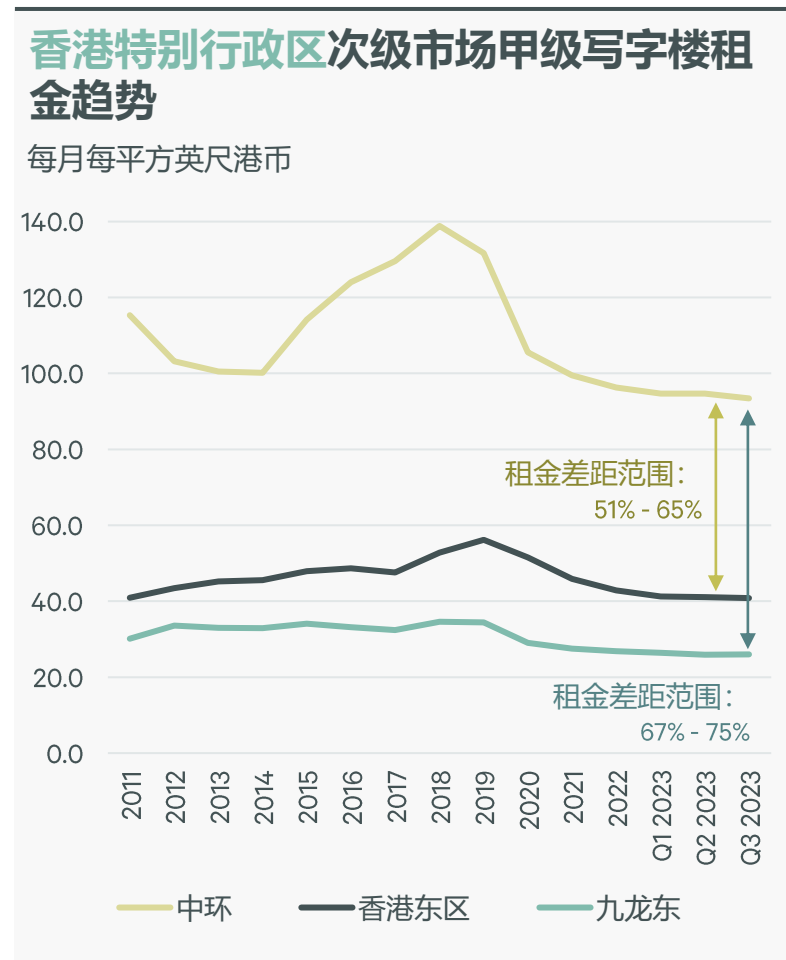


资料来源：世邦魏理仕研究部，2023年10月

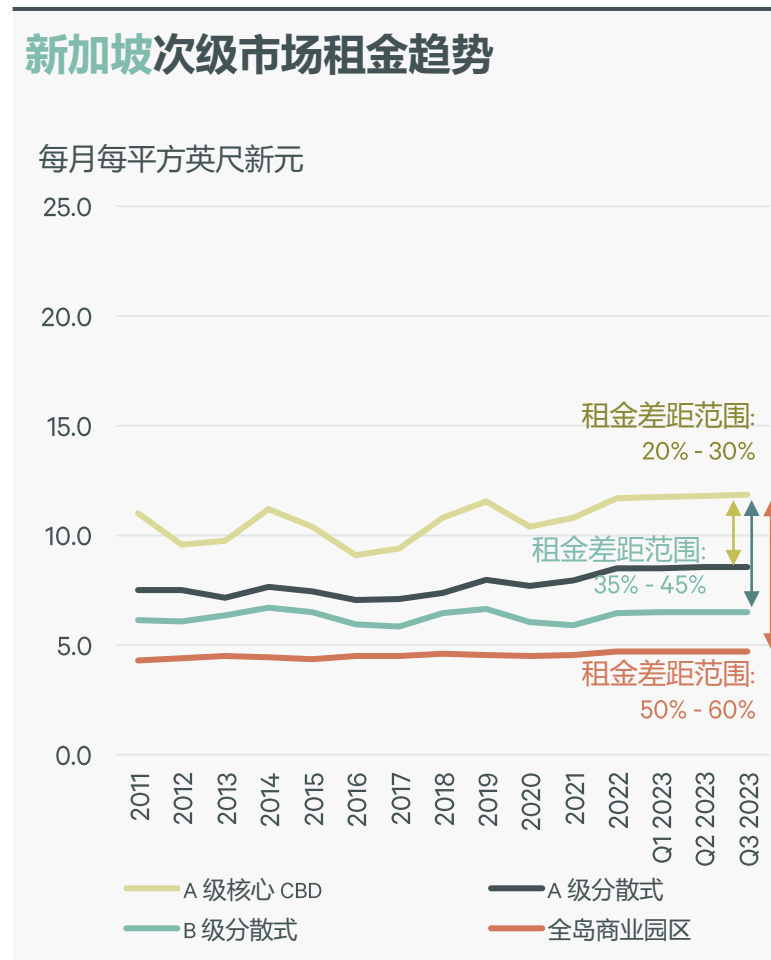
案例研究 2: 香港分散区域的租金仅为中环租金的一小部分

- 尽管经历了大幅调整，香港中环的甲级写字楼租金依旧是全球最高的。目前，中环甲级写字楼的租金比新加坡核心中央商务区（CBD）的租金高出约 40%。
- 在香港的写字楼次级市场中，分散区域的租金比中环低 75%。除其他原因外，大幅度的租金差距吸引了许多跨国公司进驻分散区域。诸如安永会计师事务所 (Ernst & Young)、贝克麦坚时 (Baker McKenzie) 和瑞士宝盛 (Julius Baer)。
- 近年来，新加坡政府鼓励分散式办公，这些分散区域可节省高达 45% 的租金。但对于高质量的办公空间而言，这一差距降至 20%-30%，与香港相比要小得多。
- 尽管如此，新加坡拥有庞大的商业园区，可以为拥有后勤基础设施的公司分摊成本。全岛商业园与甲级核心中央商务区之间的平均租金差距在 50%-60% 之间。对入驻者而言，商业园是一个极具吸引力的选择，但公司必须符合相关资质和规定要求。
- 世邦魏理仕研究部认为，为鼓励租户迁至分散式办公区，需要大幅降低 30%-50% 的租金成本。然而，要使大规模分散式项目短时间快速满租，可能需要更大的租金差异，尤其是在考虑到装修资本支出的情况下。

图 10: 按次级市场划分的写字楼租金趋势



资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2023年10月

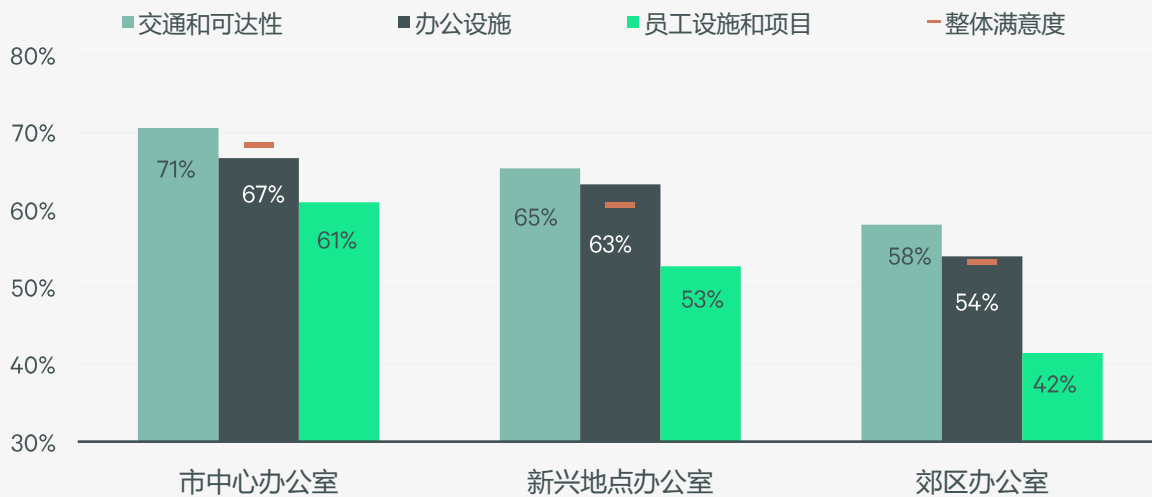


资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2023年10月

找到与中央商务区（CBD）的平衡点

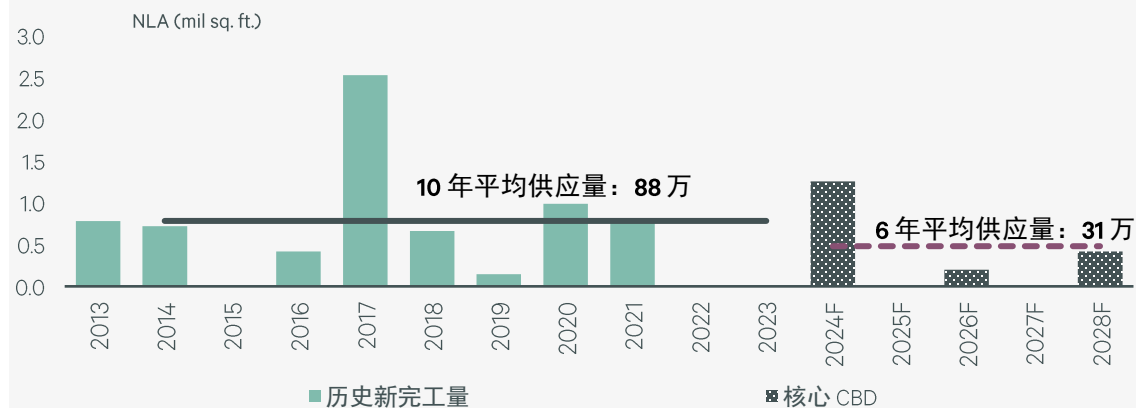
- 虽然政府主要将重心放在去中心化上，但世邦魏理仕研究部认为，必须采取一种综合性的策略以取得平衡，并确保中央商务区（CBD）仍保持可达性和相关性，以满足租户的需求。
- 核心中央商务区（CBD）未来的供应量将极为有限。截至2023年第三季度，核心中央商务区（CBD）未来6年（从2023年到2028年）的供应量估计比过去10年的竣工量低65%。此外，“中央商务区（CBD）激励计划”（CBD Incentive Scheme）的潜在可行性很可能会导致写字楼供应量长期减少，因为该计划规定，如果老旧建筑被重建为包含住宅或酒店元素的多功能开发项目，业主可获得额外的总楼面面积奖励。由于中央商务区（CBD）缺乏政府卖地，这种情况更加严重。从长远来看，如果中央商务区（CBD）仍然缺乏有意义的新供应，到2030年，写字楼市场可能会出现严重的供应短缺。
- 世邦魏理仕研究部认为，过度关注去中心化可能会忽视企业对黄金地段和核心区域的偏好。世邦魏理仕的2022年新加坡“居住-工作-购物”调查报告发现，由于员工对市中心交通和便捷性的满意度较高，市中心依然是最受欢迎的办公地点，这与全球趋势一致，即中心办公地点对于留住和招聘人才至关重要。
- 从长远来看，由于其中心地理位置和交通基础设施，中央商务区（CBD）的仍将是一个重要的活动中心。为确保新加坡商业环境的竞争力，并为未来的租户提供更多选择，中央商务区（CBD）需要引入更多供应，以补充去中心化战略。

图 11: 新加坡租户对办公地点和属性的总体满意度



资料来源：世邦魏理仕新加坡 2022 年居住-工作-购物报告

图 12: 中央商务区（CBD）的历史完工量和未来供应量



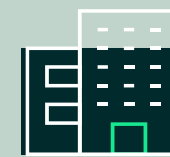
资料来源：世邦魏理仕研究部，2023 年第三季度

总结与建议



去中心化 - 裕廊湖区

- 裕廊湖区致力于为各种现有和新兴行业提供高成本效益的办公地点。建立多元化需求池有助于抵御经济波动，避免经济衰退时写字楼入驻率下滑。
- 世邦魏理仕研究部指出，为鼓励租户逐步迁移至分散式办公区，需大幅降低30%-50%的租金成本。然而，要使大规模分散式项目迅速达到饱和状态，可能需要更大的租金折扣，特别是考虑到装修资金投入。
- 如果新的裕廊湖区的设计和规划得当，并配备高效的楼层布局和环境、社会和治理认证（ESG）特性，将有潜力取得优秀的表现，因为这正是租户重点关注和追求的各个方面。在交通基建、零售设施和强大的居住人口方面，已经进行了大量的基础工作。新的裕廊区域线车站和综合交通枢纽将进一步增强其优势。



回归中心化 - 中央商务区 (CBD)

- “中央商务区（CBD）激励计划”（CBD Incentive Scheme）的实施将导致写字楼供应长期缩减。再加上中央商务区（CBD）缺乏新的办公用地，预期次级市场供应紧张会在中长期内推高租金。
- 考虑到租户更倾向于在核心区域选择高质量写字楼，单纯的去中心化策略显然是不够的。
- 由于中央商务区（CBD）仍将是商业活动的核心，因此需要在中央商务区（CBD）增加更多供应，以确保新加坡商业环境的竞争力，并为未来的租户提供更多选择。

联系人

新加坡研究中心

Tricia Song
东南亚研究部负责人
tricia.song@cbre.com

Goh Jia Ling
副总监
jialing.goh@cbre.com

新加坡办公室服务

Lim Lay See
办公室服务部联席主管
laysee.lim@cbre.com.sg

David McKellar
办公服务与租户服务部联席主管
david.mckellar@cbre.com.sg

Chen Hong Zheng
租户服务联席主管
hongzheng.chen@cbre.com.sg

Global Research

Richard Barkham, Ph.D.
英国皇家特许测量师学会
全球首席经济学家兼美洲研究主管
richard.barkham@cbre.com

Neil Blake, Ph.D.
全球预测与分析主管
neil.blake@cbre.com

Henry Chin, Ph.D.
投资者思想领导力全球负责人亚太区研究
主管
henry.chin@cbre.com.hk

©版权所有 2023。保留所有权利。本报告是基于世邦魏理仕目前对商业房地产市场的事实和基于证据的观点而诚实编写的。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，但它们仍受到重大不确定性和意外事件的影响，其中许多因素超出了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世邦魏理仕对当前市场情况的主观分析的意见和/或预测。其他公司可能有不同的观点、预测和分析，未来的实际市场状况可能导致世邦魏理仕目前的观点过后变得不正确。如果世邦魏理仕的意见、预测、分析或市场情况随后发生变化，则没有义务更新其观点。

本报告中的任何内容均不应被解释为世邦魏理仕证券未来业绩或任何其他公司证券业绩的指标。您不应根据此处的观点购买或出售世邦魏理仕或任何其他公司的证券。世邦魏理仕对根据本文信息购买或出售的证券不承担任何责任，并且通过查看本报告，您放弃因准确性、完整性、充分性或您对本文信息的使用而对世邦魏理仕的附属公司、管理人员、董事、员工、代理人、顾问和代表提出的所有索赔。