



Orangetee
PART OF REALION GROUP

万礼福盛



2025年第二季度 商业市场

办公楼、工业与零售

商业领域呈现上升趋势

瑞联(橙易-宜迪)研究出品

概览 | 2025年第二季度

		环比变化	同比变化
办公楼			
	中央商务区甲级办公楼租金：每平方英尺9.80新元	 0.0%	 0.0%
	出租率：95.0%	 0.5% pt	 0.2% pt
	影子空间：420,000平方英尺	 12.4%	 25.6%
		供应量：630万平方英尺（2025年下半年至2029年）	
工业			
	多用户工厂租金：每平方英尺2.09新元	 0.0%	 1.0%
	出租率：88.8%	 -0.2% pt	 -0.2% pt
	总工业价格指数：109.6	 1.4%	 5.5%
		供应量：3,580万平方英尺（2025年下半年至2029年）	
零售			
	乌节路/史各士路一楼店铺租金：每平方英尺41.60新元	 0.5%	 1.5%
		供应量：180万平方英尺（2025年下半年至2029年）	

关键点

办公楼

2025年第二季度，尽管出租率上升0.5个百分点，中央商务区甲级办公楼租金仍保持不变，为每平方英尺9.80新元。

影子空间增至12.4%，净可租面积达到约42万平方英尺。2025年至2027年，供应量预计将受到限制，但2028年和2029年的竣工量可能上升。

工业

2025年第二季度，多用户工厂租金保持稳定，为每平方英尺2.09新元，但出租率下降0.2个百分点至88.8%。

2025年第二季度，整体工业价格指数上涨1.4%。工业总存量新增建筑面积约450万平方英尺。

零售

零售租金在所有细分市场均有所上涨，乌节路/史各士路优质一楼店铺租金在2025年第二季度达到每平方英尺41.60新元。

我们预计，从现在到2028年，零售空间的新增供应将十分有限。新项目的缺乏将推动现有零售物业租金上涨。

办公楼 | 部分领域保持稳定

租赁趋势

在不确定性中保持稳定

- 2025年上半年办公楼租金基本持平。根据市区重建局（URA）的数据，2025年第二季度中央区的办公楼租金环比下降0.3%，扭转了2025年第一季度0.3%的涨幅。
- 中央商业区租金指数在2025年第二季度环比下跌0.4%，大幅扭转了2025年第一季度0.1%的涨幅（图1）。
- 核心中央商业区（CBD）甲级办公楼租金在2025年第二季度维持每平方英尺9.80新元，连续第十个季度保持不变。这种现象是因为租户在续约时倾向选择较小的办公空间，或为提高运营效率而调整办公面积。

销售趋势

受企业交易提振

- 办公楼价格连续第四个季度下跌。市区重建局（URA）的数据显示，2025年第二季度中央区办公楼价格指数环比下跌1.1%，从2025年第一季度的112.9降至111.7，同比价格下跌1.3%。
- 尽管市建局价格指数下滑，但办公楼的总销售额从第一季度的3.7亿新元增至2025年第二季度的11.7亿新元，增幅达218.7%。
- 办公楼交易通常较为不定期，且以交易为主导，但受到南海滩项目50.1%股份的买卖协议所推动。城市发展有限公司将该综合发展项目出售给合作伙伴IOI置业集团，预计售价为8.342亿新元。

图1：市建局办公楼租金指数

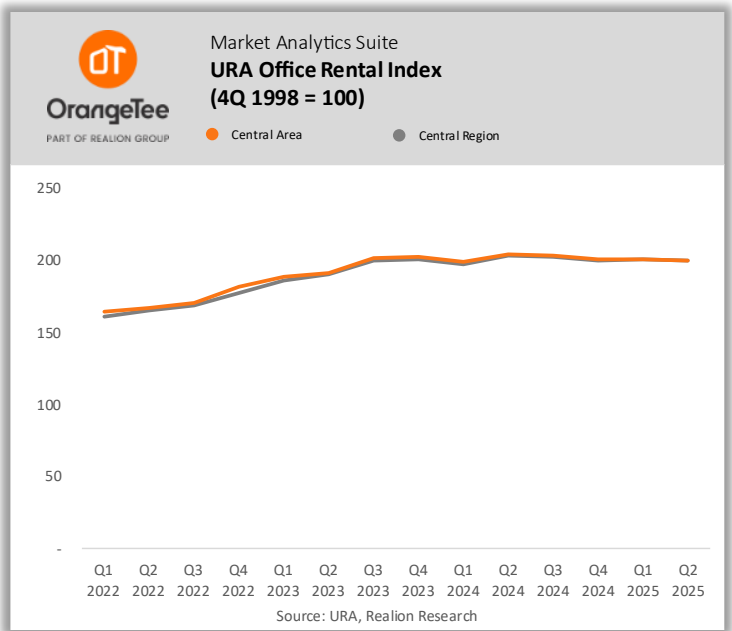
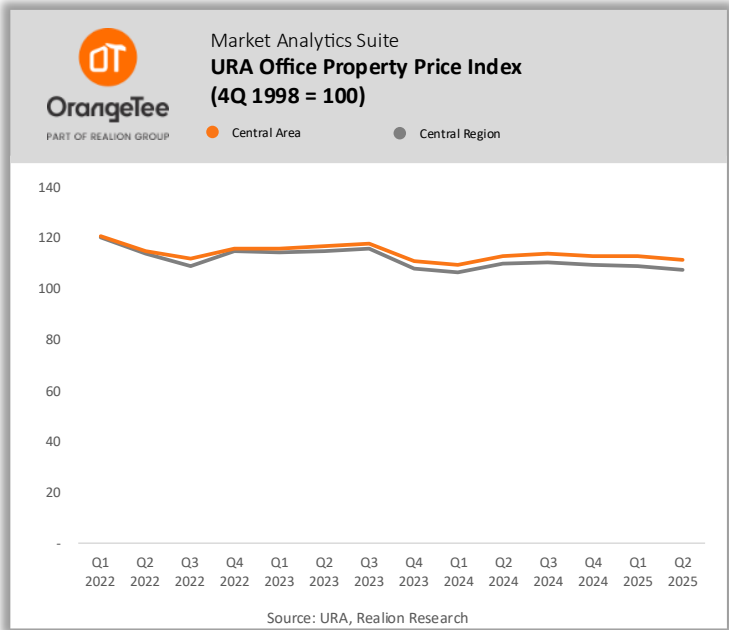


表1：精选CBD细分市场租金

精选CBD细分市场租金	2025 第一季度	2025 第二季度	环比 变化	出租率
滨海湾（高端）	每平方尺 12.90 新元	每平方尺 12.90 新元	0.0%	95.3%
莱佛士坊（甲级）	每平方尺 10.55新元	每平方尺 10.55新元	0.0%	95.4%
珊顿道/ 罗敏申路/ 丹戎巴葛（甲级）	每平方尺 9.00新元	每平方尺 9.00新元	0.0%	85.5%

资料来源：瑞联(橙易-宜迪)研究

图2：市建局办公物业价格指数



出租率

高端和甲级物业的需求

- 在核心中央商业区（CBD）、更广泛的中央区和中
央区以外（OCR），各市场细分市场的出租率均有所上
升。根据瑞联的数据，全岛的出租率从2025年第一季
度的94.5%上升至2025年第二季度的95.0%，全岛净
可租赁面积（NLA）的净吸纳量达36.5万平方英尺。
- 2025年第二季度，核心中央商业区出租率上升0.4个
百分点至94.0%，净吸纳量达15.7万平方英尺净可租
赁面积。续租和持续向高端办公空间转移的趋势支撑
了市场需求。
- 另一方面，非中央商务区对甲级和高端办公空间的租
赁需求保持稳定。在中区的非中央商务区，出租率小
幅上升0.3个百分点至97.0%，净可租赁面积的净吸纳
量达61,000平方英尺。
- 在非中央区或中央区以外（OCR），出租率从94.0%
升至94.7%，净吸纳量达14.7万平方英尺净可租赁面
积。第二季度租赁活动的增加扭转了前两个季度的下
滑趋势，其中淡滨尼和亚历山大分别贡献了8.1万平
方英尺和6.5万平方英尺净可租赁面积。
- 更多租户可能正寻求搬迁或缩减办公空间的机会。
2025年第二季度，影子空间增加至42万平方英尺净
可租赁面积，较2025年第一季度的37.3万平方英尺净
可租赁面积环比增长12.5%（图4）。

图3：市建局办公空间出租率

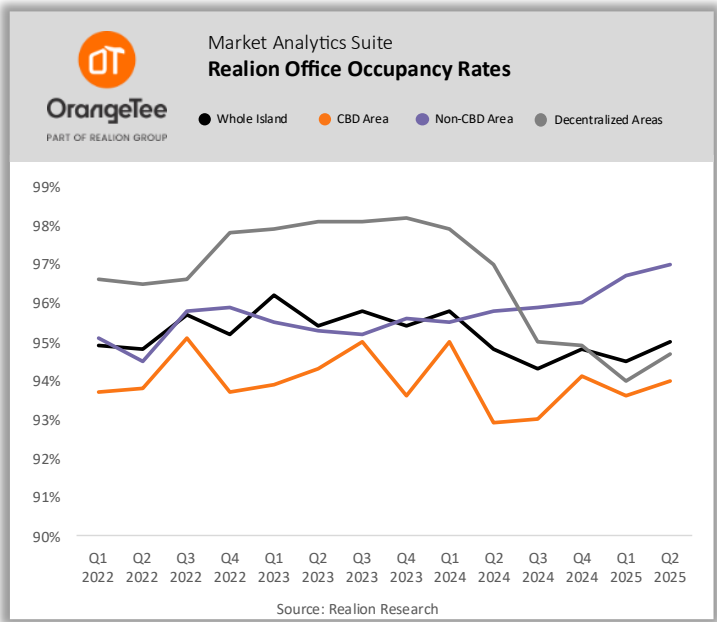
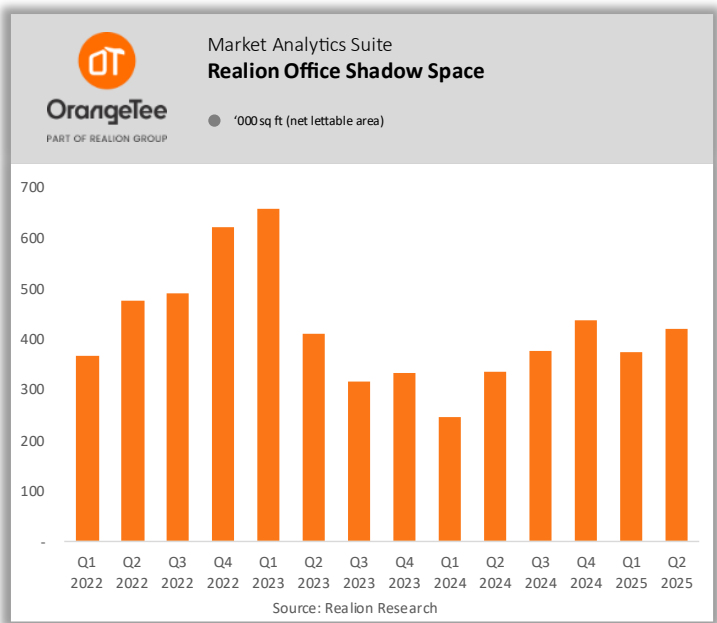


图4：影子空间



办公楼 | 部分领域保持稳定

供应量

2027年前供应量有限

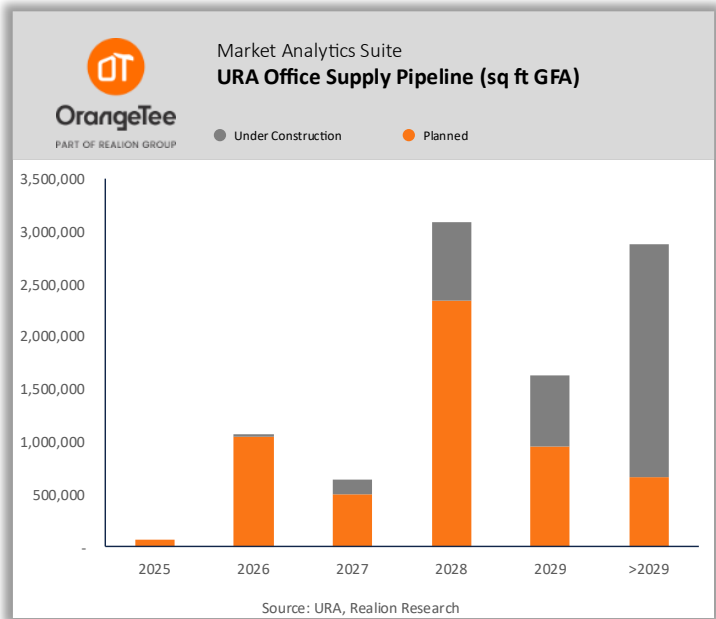
- 供应量预计将持续受限。2025年剩余时间至2027年期间，预计新增建筑面积（GFA）约为178万平方英尺。
- 值得关注的在建项目包括邵氏大厦（Shaw Towers），其建筑面积为47.7万平方英尺，预计2026年竣工；Newport Tower，建筑面积为25.7万平方英尺，预计2027年竣工；以及吉利福中心（Clifford Centre），建筑面积超过50万平方英尺，预计2028年竣工。

展望

有利的利率环境

- 新加坡贸工部（MTI）的GDP预估显示，2025年第二季度新加坡经济同比增长4.3%，主要由贸易相关产业驱动。受全球贸易不确定性影响，下半年产出水平可能回落，预计经济增速将有所放缓。
- 低利率环境可能推动办公楼领域的价格与租金增长。投资者或将基于总回报率评估投资机会。预计2025年，中区办公楼价格将上涨1%至2%。
- 2025年剩余时间内，办公租赁需求预计将持续低迷。由于全球贸易的不确定性，租户在签订或续签租赁合同时可能保持谨慎态度。但2025至2027年期间办公空间供应有限，可能会抵消这一影响。因此，核心商务区优质办公楼和甲级办公楼租金净增长率，今年可能保持稳定或最高上涨1%。
- 尽管如此，预计今年内利率将延续下行趋势。新加坡金融管理局（MAS）公布的三个月新元隔夜利率（SORA）自2024年第四季度至2025年第二季度，以每季度50个基点的稳定幅度持续下降。

图5：市建局办公楼供应量





万礼福盛艺术效果图

工业 | 不确定性中保持稳定

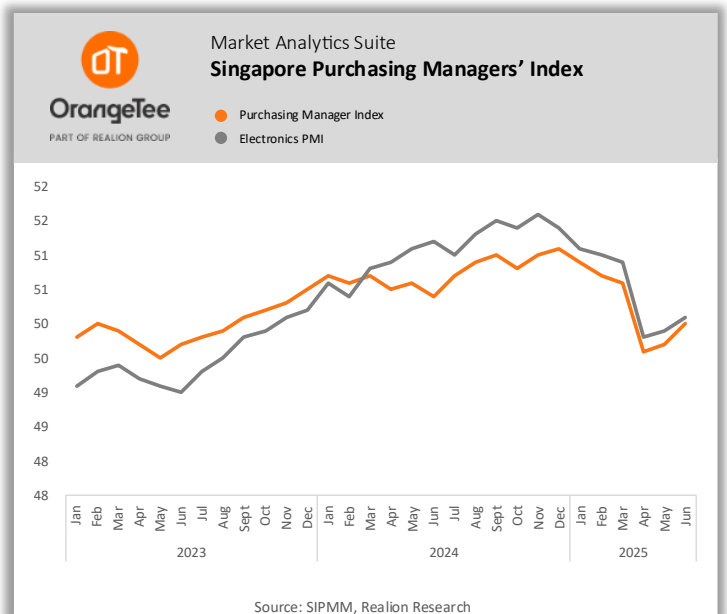
制造业表现

保持警惕

■ 受全球贸易政策与关税问题扰乱供应链的影响，2025年第二季度制造业增速放缓。根据新加坡采购与物流管理学院（SIPMM）的数据，采购经理指数（PMI）从2025年3月的50.6降至2025年6月的50.0（图6），低于2025年4月和5月的50.0的指数。

■ 低于50的指数表明制造业正在衰退，高于50则意味着增长。

图6：新加坡采购经理指数（PMI）



租赁趋势

租金在需求旺盛的环境下小幅上涨

- 工业房地产租金全面走高，2025年第二季度所有工业房地产的裕廊集团（JTC）综合租金指数环比上升0.7%，达到111.5。相比之下，我们追踪的工业房地产租户的租金在同一时期基本保持不变。
- 租赁量环比增长11.7%，在2025年第二季度达到3,360套，主要受多用户工厂（13.8%）、单一用户工厂（10.8%）和仓库（8.2%）的增长。相比之下，商务园租赁量则下降15.1%。

销售趋势

稳步增长

- 尽管全球贸易与经济存在不确定性，2025年第二季度工业房地产价格仍保持稳步上涨。所有工业房地产的JTC工业房地产价格指数环比上涨1.4%，同比上涨5.5%。价格增长主要由多用户工厂带动，其季度涨幅达1.7%，而单一用户工厂仅增长0.4%。
- 2025年第二季度交易量较上一季度有所提升。根据买卖禁令（caveat）数据，2025年第二季度共成交461宗工业房地产交易，较2025年第一季度的407宗增长12.8%。
- 2025年第二季度工业房地产总成交额达9.282亿新元，较2025年第一季度的7.692亿新元增长20.7%。最大的一笔交易是位于马西岭工业区一处多用户工厂，于2025年5月以1.352亿新元成交。该多用户工厂是丰树工业信托在2025年第二季度剥离的三项资产之一。

图7：JTC工业租金指数

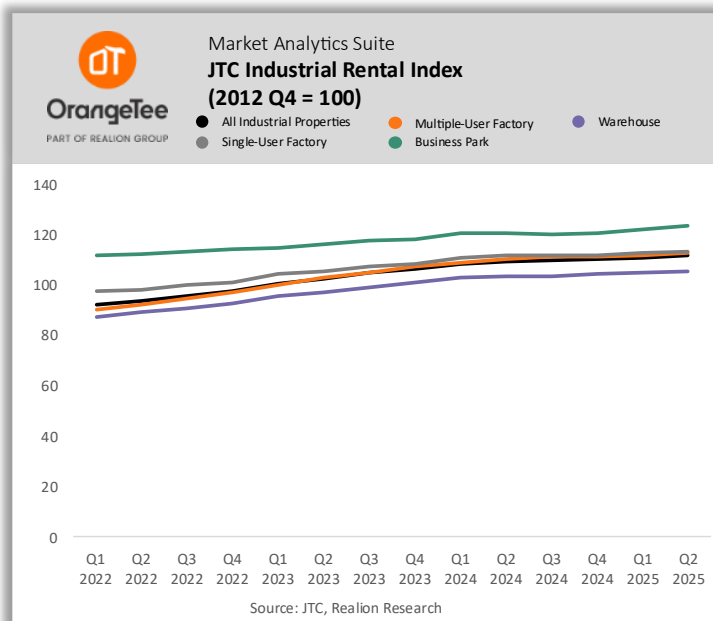
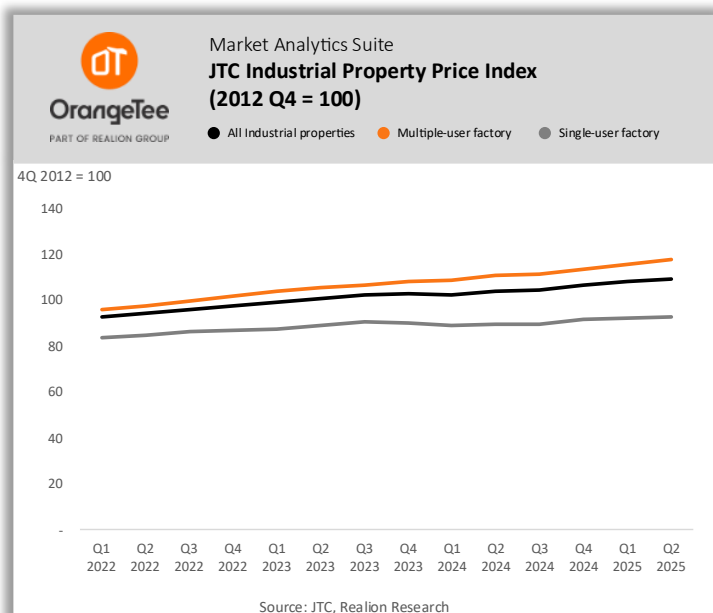


图8：JTC工业房地产价格指数



出租率

净吸纳量保持正值

- 受新项目竣工增加的影响，2025年第二季度整体工业房地产出租率从第一季度的89.0%小幅下滑至88.8%。
- 整体出租率下降主要归因于仓库和多用户工厂板块。仓库出租率从2025年第一季度的90.5%降至88.8%，多用户工厂出租率则从上一季度的91.3%降至91.0%。相比之下，商务园的需求从75.9%上升至76.7%。同样地，单一用户工厂出租率从88.6%上升至89.0%。
- 尽管净吸纳量出现小幅下滑，但仍保持在310万平方英尺的净可租赁面积的正值水平。出租率下降主要归因于新供应入市，包括廊集团宏茂桥工业空间（JTC Space @ Ang Mo Kio）和榜鹅数码园区（Punggol Digital District）的最后阶段。

供应量

未来供应量将进一步增加

- 2025年第二季度，工业房地产总存量新增约450万平方英尺总建筑面积。根据截至2025年6月的规划审批情况，预计今年剩余时间内还将有300万平方英尺工业空间竣工。在即将交付的供应中，多用户工厂空间占27%、仓库空间占25%，其余为单一用户工厂空间。

展望

不确定性依然存在

- 随着美国90天关税暂停期的结束，制造业预计将持续面临全球贸易的不确定性和逆风。关税逆风可能会给工业部门带来压力，并影响整体增长。
- 尽管如此，新加坡经济发展局（EDB）的数据显示，制造业未来六个月的业务前景已回升至正5%的净加权平衡值。电子和精密工程领域的乐观情绪预计将在未来几个月推动行业增长。

图9：JTC工业房地产出租率

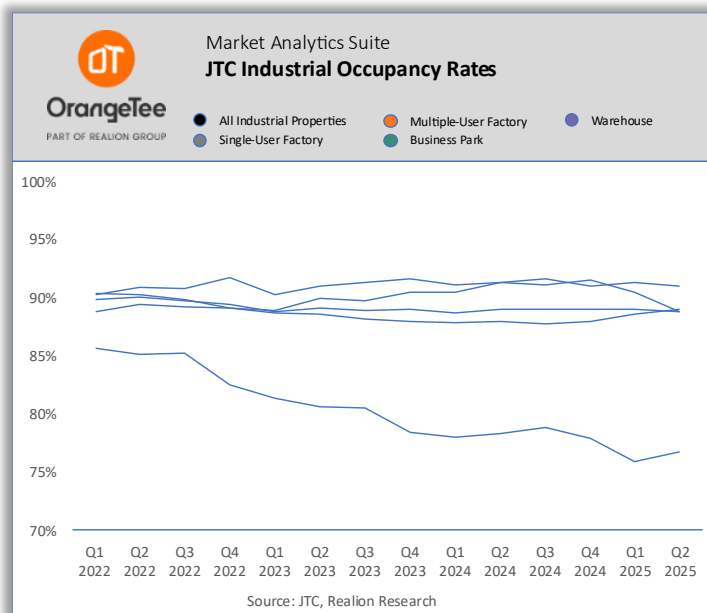
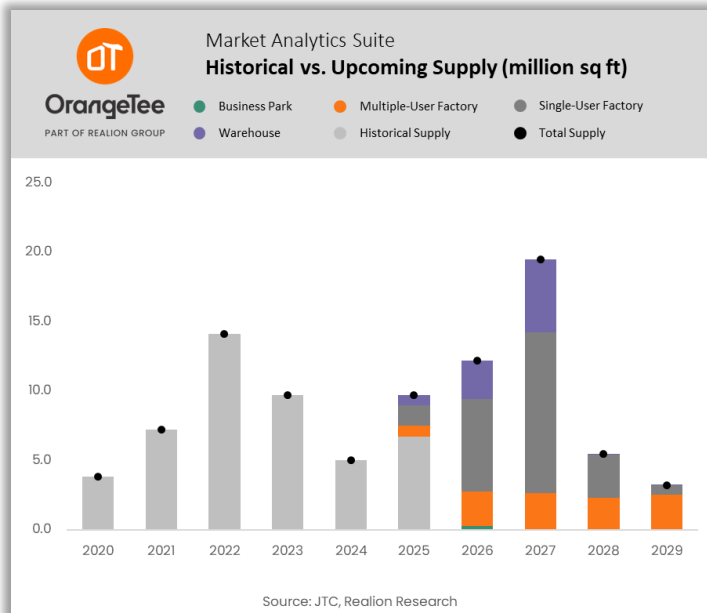


图10：JTC历年供应与未来供应情况



- 此外，预计今年内利率将延续下行趋势。借贷成本的降低将为商业房地产投资创造更有利的购买环境。
- 今年工业空间竣工供应量可能达到约300万平方英尺总建筑面积。新增供应或将对租金构成压力。我们预计，2025年整体工业租金将增长1%至3%。

国际游客到访量

旅游业保持强劲势头

2025年第二季度，国际游客到访量达400万人次，较上一季度的430万人次下降6.6%。同比来看，访客量增长4.0%。本季度来自中国、印尼等主要客源市场的需求保持稳定。新加坡旅游局维持全年1,700万至1,850万国际访客的预测，体现出对旅游业复苏的持续信心。

租赁趋势

零售市场保持稳定

- 2025年第二季度，新加坡全岛零售业出租率小幅回落至92.9%，较上一季度的93.2%有所下降。其他城区的降幅最为显著，出租率从92.5%降至91.5%。乌节路/史各士路则略有下降，从93.2%降至93.1%。同样，市区边缘或市郊的出租率也从93.5%小幅回落至93.4%。尽管出现小幅下降，但市郊需求仍保持稳定。
- 2025年第二季度，受新供应量有限和稳定的旅游活动的支撑，乌节路/史各士路优质一楼零售空间的租金上涨0.5%至每平方英尺41.60新元。市区边缘或市郊租金上涨至每平方英尺34.50新元，其他城区则录得每平方英尺19.50新元的涨幅。
- 整体租金增长主要归因于新外籍劳工监管要求实施后，运营与人力成本的上升。租赁活动保持稳定，许多零售商在购物中心内进行迁移。与此同时，消费者行为的变化仍然是零售业面临的主要挑战。

图11：国际游客到访量

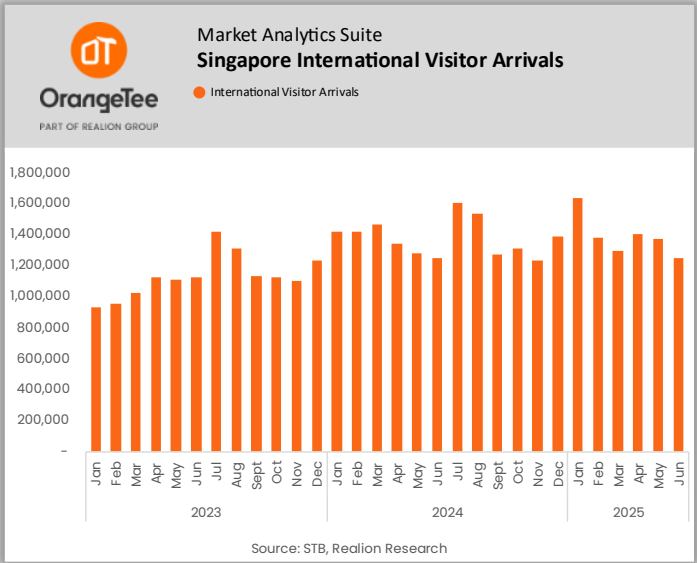


图12：市建局零售出租率

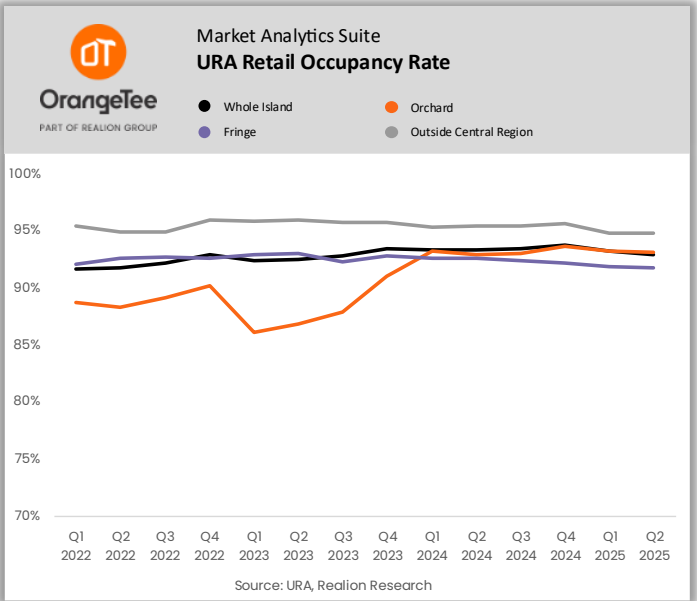


表2：瑞联零售细分市场租金

	Q1 2025	Q2 2025	QoQ Change
Orchard/Scotts Road			
First Storey	S\$ 41.40 psf	S\$ 41.60 psf	0.5%
Upper Storey	S\$ 15.50 psf	S\$ 15.60 psf	0.5%
Other City Areas			
First Storey	S\$ 19.40 psf	S\$ 19.50 psf	0.5%
Upper Storey	S\$ 8.65 psf	S\$ 8.70 psf	0.5%
Fringe/Suburban Areas			
First Storey	S\$ 34.35 psf	S\$ 34.50 psf	0.5%
Upper Storey	S\$ 18.30 psf	S\$ 18.40 psf	0.5%

资料来源：瑞联(橙易-宜迪)研究

销售趋势

投资者兴趣依然强劲

上季度录得两笔引人注目的零售物业交易。星狮地产以4,800万新元的价格与嘉华院线达成售后回租协议，收购了义顺10（Yishun 10）影院；君杰发展有限公司则通过政府招标，以9,000万新元获得丹戎加东大厦。这些交易反映出投资者对零售资产和再发展机遇的信心持续高涨。

展望

短期租金温和上涨

上季度没有出现大型零售项目竣工。预计从2028年起，供应量将逐步增加，其中市区边缘/市郊和其他城区的贡献尤为显著。即将到来的供应量反映出市场对零售需求和城市发展的长期信心，为零售商拓展新兴市场提供了机遇。

新加坡零售租金预计在短期内将保持温和上涨，这得益于乌节路/史各士路供应有限和旅游活动的持续稳定。然而，不断上涨的商业成本和更严格的人力监管可能促使零售商保持谨慎，租赁活动主要集中在店铺搬迁或缩小规模，而非开设新店。

图13：市建局零售供应量

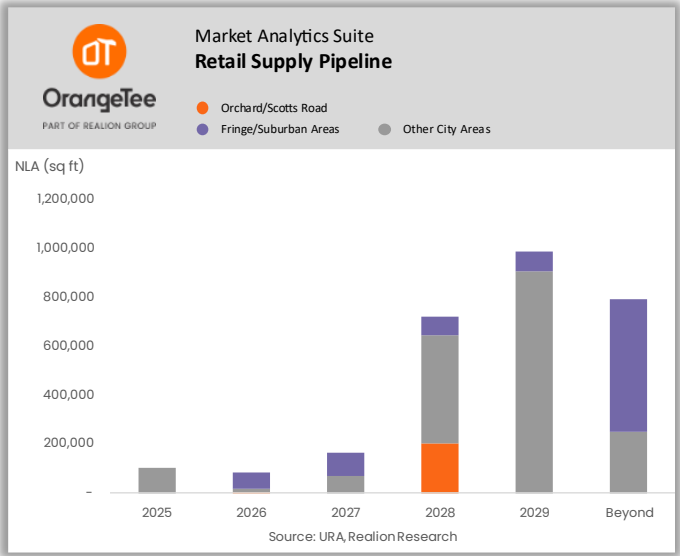


表3：即将推出的大型发展项目

Selected Major Upcoming Development	NLA '000 sq ft
2025	
CanningHill Square	90
Shaw Tower Redevelopment	11
2026	
Lentor Modern	65
ParkRoyal Collection Faber House	6
2027	
Clifford Centre Redevelopment	35
Chill @ Chong Pang	53
2028	
Harbourfront Centre Redevelopment	316
Forum mall, voco Orchard Hotel	202
2029	
Marina Square Redevelopment	660
Golden Mile Complex Redevelopment	87
	1,525

资料来源：瑞联(橙易-宜迪)研究



商业市场 | 预测表

指标	2022	2023	2024	2025 第一季度	2025 第二季度	2025 上半年	2025 预测
办公楼							
中央商务区甲级办公楼租金	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0%至1%
市建局价格指数 (中区)	0.3%	-6.0%	1.6%	-0.6%	-1.0%	-1.6%	1%至2%
工业							
JTC综合租金指数	6.9%	8.9%	3.5%	0.5%	0.7%	1.2%	1%至3%
JTC综合价格指数	7.5%	5.1%	3.5%	1.5%	1.4%	2.9%	2%至4%
零售（优质一楼零售空间）							
乌节路/ 史各士路租金	5.1%	5.4%	2.7%	0.5%	0.5%	1.5%	1%至3%
其他城区租金	2.0%	1.5%	0.7%	0.0%	0.5%	0.6%	1%至2%
市区边缘/市郊租金	5.3%	3.8%	1.9%	0.4%	0.5%	1.3%	1%至2%

资料来源：市建局、瑞联(橙易-宜迪)研究

瑞联研究出品



PART OF REALION GROUP

OrangeTee & Tie Pte Ltd
430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01
OrangeTee Building
Singapore 319402

www.orangetee.com



翻译: <https://www.juwaiiqi.com/>

若想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。
有关研究资讯，请通过以下方式联系瑞联研究。



Christine Sun
Chief Researcher & Strategist
christine.sun@realion.com



Kenneth Wong
Assistant Manager
kenneth.wong@realion.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



Jia Yi Chow
Senior Research Analyst
jiayi.chow@realion.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
Yuvanalakshmi.m@realion.com