



2023年 第四季 商用产业报告



CYAN HO
CEA No. : R042852G



2023年 第四季 办公楼物业

本季亮点

销售活动回暖 — 办公楼市场销售活动回暖，买卖禁令数据显示，本季共完成了93笔交易，总值共计 S\$12 亿。

出租市场放缓 — 2023 年第四季，办公楼租金增长更慢，环比增长 0.3%，并主要受市中心（Central Area）推动。

新落成办公空间数量激增 — 2023 年第四季，约8,000 sqm的办公空间落成。与此同时，约324,000sqm的大量新增供应将于2024年涌入市场，并有可能为办公空间占用率和租金带来下行压力。

概述

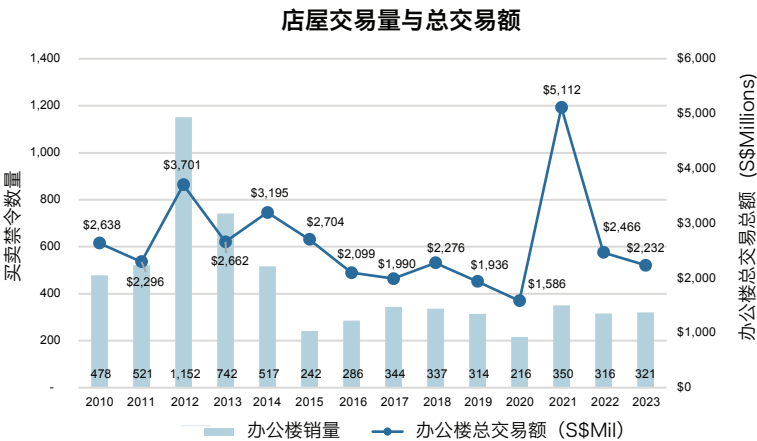
年初起步缓慢的办公楼房地产市场，最近几个季的销售势头有所回升，并以总值超过 S\$22亿的办公楼销售为2023年画上句点。值得关注的是，随着新加坡经济表现强劲，办公楼销售于 2023 年第四季飙升。与此同时，办公楼出租市场也相当坚挺，全年表现比 2022 年稍加出色。

初步预测数据显示，新加坡国内生产总值（GDP）于2023年第四季同比增长 2.8%，高于第三季的 1%。这一扩张以建筑业为主导(同比+9.1%)，紧随其后的是资讯通信、金融、保险和专业服务业(同比+3.9%)。

2023年，数量有限的办公楼供应有助于支撑办公楼房地产领域的租金增长。鉴于 2024 年下半年经济有望进一步复苏的前景以及降息的可能性，办公楼领域的前景晴空万里。

交易与价格

- 办公楼价格经两个季增长后，于第四季出现下滑，扭转了上一季0.8% 的环比增长。根据市区重建局办公楼价格指数，第四季环比萎缩 5.9%，较 2022 年第四季同比下降 4.2%。
- 市中心（Central Area）引领第四季价格调整，环比下跌7%，扭转了过去一年来所累计的增长。边缘区（Fringe Area）办公楼价格继上一季环比下降 0.8% 后，于第四季环比下滑 0.1%。
- 买卖禁令数据显示，2023 年第四季共计 93 笔办公楼交易，比第三季完成的 74 笔交易环比增加 25.7%。



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2023年1月26日取得）

表1：2023年第四季十大办公楼交易龙虎榜

	地点	成交价 (\$)	面积 (SQFT)	单位价格 (\$ PSF)	脱售日期
1	禧街大厦 SHENTON HOUSE 3 SHENTON HOUSE	538,000,000	36,250*	14,841**	2023 年11月1日
2	辉盛坊 VISIONCREST 103 PENANG ROAD	426,925,530	149,652	2,853	2023 年11月14日
3	新达城 SUNTEC CITY 8 TEMASEK BOULEVARD #44-XX, XX	36,226,000	10,312	3,513	2023 年12月28日
4	三星中心 SAMSUNG HUB 3 CHURCH STREET #10-XX, XX	23,888,888	6,092	3,921	2023 年11月17日
5	新达城 SUNTEC CITY 8 TEMASEK BOULEVARD #16-XX	14,575,950	4,779	3,050	2023 年12月5日
6	PLUS 40 CECIL STREET #02-XX ETC	10,238,356	2,077	4,928	2023 年10月29日
7	新加坡劳工基金大厦 SLF BUILDING 510 THOMSON ROAD #09-XX	10,000,000	9,451	1,058	2023 年10月9日
8	新达城 SUNTEC CITY 9 TEMASEK BOULEVARD #07-XX	8,200,000	2,336	3,511	2023 年11月16日
9	新加坡工商联合总会中心 SBF CENTER 160 ROBINSON ROAD #12-XX, XX, XX	7,944,900	2,239	3,549	2023 年11月29日
10	莱佛士 ORCHARD TOWERS 400 ORCHARD ROAD #20-XX	7,836,400	3,563	2,199	2023 年12月27日

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2023年1月26日取得）

*指的是土地面积

**单位价格按土地面积计算

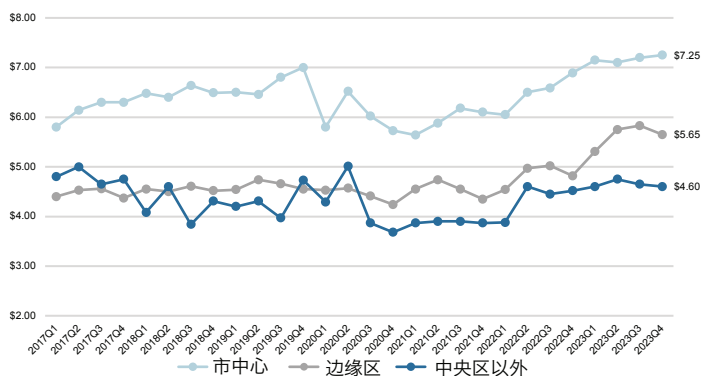
- 这93笔交易是自 2021 年第四季以来，记录的最高季销量。2023 年全年，办公楼市场共完成 321 笔交易，超越了 2022 年的 316 笔交易。
- 买卖禁令数据显示，销售总额也环比激增约 347%，从 2023 年第三季的 S\$2.71 亿增至 2023 年第四季的 S\$12 亿。这促使 2023 年办公楼交易总值达 S\$22.3亿，低于 2022 年创下的 S\$24.7 亿交易总值。
- 第四季买卖禁令记录中的最大宗办公楼买卖交易，是 11 月份珊顿大厦（Shenton House）集体出售。这栋沿着珊顿道（Shenton Way）的旧办公楼，以 S\$5.38 亿由IOI产业（IOI Properties）的一家机构收购。售价按办公楼超过 50 万sqft的总建筑面积所换算出的容积率尺价为S\$1,885psf，包括土地增值征费（land betterment charge）和地契年期填补溢价（lease top-up premium）。
- 这宗珊顿道交易是 2023 年最大的办公楼交易之一，占第四季办公楼销售总额的近一半。
- 第四季第二大交易是以约 S\$4.5 亿价格出售的辉盛坊（VisionCrest），位于乌节路（Orchard Road）黄金地段槟榔路（Penang Road）。这笔交易的办公楼空间价值近 S\$4.27 亿，单位尺价为S\$2,853psf。辉盛坊是一栋11楼高的永久地契商业建筑，由底层零售裙楼和10层楼高甲级办公空间组成。据了解，买家是由美罗控股（Metro Holdings）、TE Capital Partners 和领盛投资管理公司（LaSalle Investment）组织而成的合资企业。

表2：2023年第四季办公楼价格与租金指数

2023年第四季	价格指数	环比%	同比%	租金指数	环比%	同比%
中央区 Central Region	111.1	-5.9%	-4.2%	200.1	+0.3%	+13.1%
市中心 Central Area	108.0	-7.0%	-6.0%	201.9	+0.5%	+11.5%
边缘区 Fringe Area	121.9	-0.1%	-3.9%	178.9	-1.7%	+18.8%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2023年1月26日取得）

各区域办公空间租金中位数（每月S\$PSF）



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2023年1月26日取得）

租金和租赁趋势

- 季节性淡季、可用空间数量紧张、经商信心不高以及科技行业持续整合，第四季办公楼租赁需求略有收缩。
- 随着科技公司和金融机构等企业重组业务，这或将在短期内拖累租赁需求。
- 市建局办公楼租金指数显示，中央区办公楼租金在2023年第四季连续第九个季度增长，环比增长0.3%，较第三季4.9%的环比增幅有所放缓。第四季办公楼租金增长由市中心（Central Area）带动，租金环比小幅上扬0.5%。相比之下，第四季边缘区办公楼租金环比下降1.7%。
- 根据市建局房地产资讯系统买卖禁令数据，第四季整体月租中位数环比下滑1.2%至S\$6.43psf。然而，与去年同期相比，2023年第四季办公室整体租金增长了9.7%。与此同时，边缘区和中央区外（OCR）的办公室月租中位数在本季分别下降至S\$5.65psf和S\$4.60psf。市中心办公楼租金中位数保持稳定，在第四季微升至每月S\$7.25 psf。

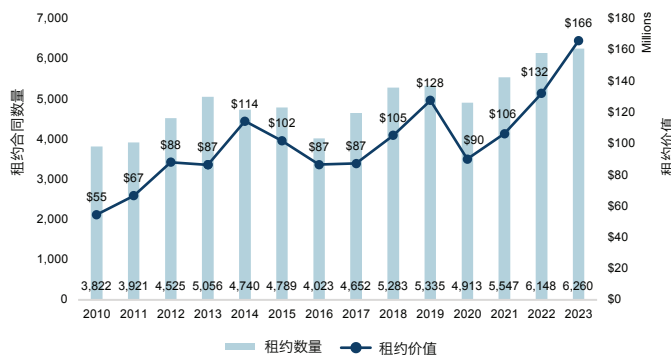
2023年第四季各区域的办公空间租金中位数

地点	租金中位数 (\$psf pm)	环比%
安顺 Anson / 丝丝 Cecil	\$6.90	↑5.0%
滨海林荫道 Marina Boulevard / 滨海景 Marina View	\$13.25	↓1.9%
边缘区 Fringe area	\$5.65	↓3.1%
莱佛士坊 Raffles Place	\$10.60	↑2.1%
乌节 Orchard	\$7.87	↓1.0%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2023年1月26日取得）

- 第四季办公楼出租交易量下滑，环比下降0.6%至1,416份租赁合同，而2023年第三季的则为1,425份合同。出租总值也从第三季的S\$3,600万，环比滑落7.3%至第四季的约S\$3,340万。
- 2023年共计6,260份办公室出租合同，价值S\$1.659亿，表现比签署6,148份总值S\$1.322亿租约合同的2022年来得更优良。

办公楼租约数量与租约总值



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2023年1月26日取得）

办公楼空置率

- 市建局最新数据显示，全岛办公空间空置率进一步收紧，从2023年第三季的10%下跌至2023年第四季的9.9%。
- 市建局数据显示，继第三季增加23,000 sqm后，2023年第四季办公空间占用量增加9,000 sqm（净值）。与此同时，2023年第四季办公空间总存量增加2,000 sqm（净值）。
- 供应方面，截至2023年第四季末，正在筹建的办公空间总建筑楼面（GFA）总计为1,126,000 sqm，而2023年第三季筹建造中的办公空间总建筑楼面为1,077,000 sqm。
- 2023年已完工的办公空间面积约103,466sqm，其中于第四季竣工的办公空间为7,819sqm。值得注意的是，2024年有料将出现324,000 sqm的大量供应，其中包括市区的IOI中央林荫道办公楼（IOI Central Boulevard Towers）和Keppel South Central。IOI中央林荫道办公楼拥有126万sqft的甲级办公楼，预计将于2024年第一季竣工。

市场展望

由于经济前景预料将在2024年下半年有所改善，办公楼租金和资本价值有料将上升。根据政府预测，新加坡经济预计将在2024年增长1%至3%。此外，随着2024年下半年可能会出现降息，办公楼投资市场活动和价格可能会回升。

尽管如此，下行风险仍然存在，包括地缘政治紧张局势、主要市场经济复苏不均衡，以及成本推动型通胀（cost-push inflation）推高企业成本。随着租户重新审视他们的扩张计划，谨慎的商业情绪也可能限制未来几个季度的办公室租金。2024年办公楼供应的涌入可能会对占用率形成压力。



2023年 第四季 工业地产

博纳研究

租金和价格坚挺 — 工业空间需求走软，导致租金和价格增长走缓，两者在2023年第四季分别环比上扬1.7% 和 0.6%。

占用率良好 — 工业地产整体占用率于2023年第四季，由上一季的88.9% 微升至第四季的89.0%。2023年第四季，新落成的工业空间为65,000sqm或700,000sqft。

未来新增供应 — 2024年，预计将有2,150万sqft工业空间进入市场。新供应涌入市场预料将限制租金和价格的增长。

2023 年第四季商用产业报告

工业地产

概述

第四季工业地产销售表现不温不火，与上一季相比进一步走软，价格连续第13 个季度上扬很可能打压了买家和实业家的需求。销售疲软是在制造业好转的情况下发生的。

贸易及工业部（MTI）发布的初步预测显示，2023 年第四季制造业产值（manufacturing output）同比增长 3.2%，扭转了第三季同比4.7%的跌幅。这是自 2022 年第四季连续四个季度萎缩以来，制造业产值首次出现季度增长。采购经理指数（Purchasing Managers' Index, PMI）于12月继续改善，指数为 50.5，高于 9 月的 50.3，表明了制造业活动的提升。

根据新加坡经济发展局（EDB）2023 年 10 月 31 日发布的一份报告，制造业的商业信心略有转好，制造商对未来几个月的业务前景普遍表示乐观。

租金和占用率

- 由于新需求超过了本季市场上有限的新增供应，第四季整体工业地产的占用率略有改善。
- JTC 据显示，整体占用率从第三季的 88.9% 微升至 89.0%（环比 +0.1ppt）。
- 第四季完工的工业空间面积为 65,000sqm（约 700,000sqft）。2023 年全年，工业空间总存量新增约 90.1 万 sqm。到了 2024 年，预计将有约 200 万 sqm 或 2150 万 sqft 的工业空间落成。
- 在即将推出的供应中，单用户工厂将占 57%、仓库占 19%，其余 11% 和 13% 将分别为多用户工厂和商业园区空间。
- 2024 年将出现大量新完工的空间，可能会给空置率带来上行压力，因为新供应可能超过需求。

2023年第四季博纳研究工业地产报告附件

2023年第四季	租金			占用率		
	租金指数	环比%变动	同比%变动	占用率	环比%点变动	同比%点变动
全工业 All Industrial	106.4	1.7	8.9	89.0%	0.1	-0.4
多用户工厂 Multiple-User Factory	107.3	2.3	10.7	90.5%	0.8	1.4
单用户工厂 Single-User Factory	108.2	0.7	7.0	88.0%	-0.2	-1.1
商业园 Business Park	118	0.3	3.4	78.4%	-2.1	-4.1
仓库 Warehouse	100.7	1.6	8.5	91.6%	0.3	-0.1

来源：博纳研究、裕廊集团（2024年1月26日）

- JTC 多用户工厂和仓库的占用率在第四季略有改善（分别比上一季环比 +0.8ppt 和环比 +0.3）。与此同时，单用户工厂（环比 -0.2 ppt）和商业园（环比 -2.1 ppt）的占用率出现下滑。

- 根据 JTC 的数据，2023 年第四季整体工业地产租金环比上涨 1.7%，略低于上一季增长（环比 +2%）。第四季的租金增长主要由多用户工厂空间带动。这是自 2020 年第三季以来连续第 13 个季度的增长。2023 年第四季的租金同比上涨了 8.9%。
- 第四季所有工业地产领域的租金皆收获环比增长。多用户工厂和仓库领域的租金分别环比增长 2.3% 和 1.6%，其次是单用户工厂（环比 +0.7%）和商业园（环比 +0.3%）。
- 第四季，大多数地区的多用户工厂租金中位数增长不均衡。2023 年第四季，D26（汤申路上段 Upper Thomson、春叶 Springleaf）的多用户工厂空间租金中位数环比大幅跃升 43.6% 达每月 S\$2.01psf。

多用户工厂出租交易中位数租金（\$SPSF PM）

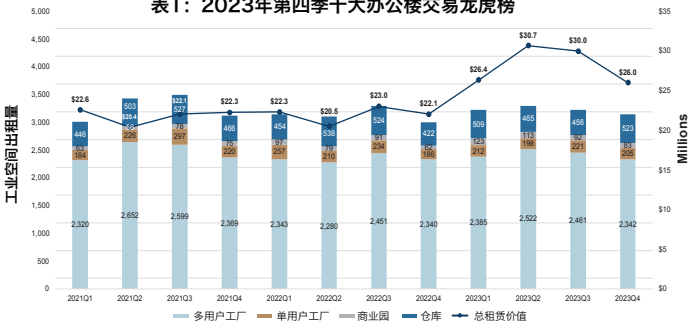
邮区	2023年第三季	2023年第四季	环比%变动
D3 Queenstown, Tiong Bahru 女皇镇、中巴鲁	2.56	2.70	↑ 5.5%
D5 Pasir Panjang, Hong Leong Garden, Clementi New Town 巴西班让、丰隆园、金文泰新镇	2.32	2.65	↑ 14.2%
D8 Little India 巴西班让、丰隆园、金文泰新镇	2.20	2.54	↑ 15.5%
D12 Balestier, Toa Payoh, Serangoon 马里士他、大巴窑、实龙岗	2.05	2.00	↓ -2.4%
D13 Macpherson, Braddell 麦波申、布萊德	2.34	2.30	↓ -1.7%
D14 Geylang, Eunos 芽笼、友诺士	2.55	2.62	↑ 2.7%
D16 Bedok, Upper East Coast, Eastwood, Kew Drive 勿洛、东海岸上段、东林、邱通道	1.40	1.35	↓ -3.6%
D17 Loyang, Changi 洛阳、樟宜	1.55	1.50	↓ -3.2%
D18 Tampines, Pasir Ris 淡滨尼、巴西立	2.38	2.21	↓ -7.1%
D19 Serangoon Garden, Hougang, Punggol 实龙岗花园、后港、榜鹅	2.36	2.39	↑ 1.3%
D20 Bishan, Ang Mo Kio 碧山、宏茂桥	2.37	2.37	+0%
D22 Jurong 裕廊	2.11	2.19	↑ 3.8%
D23 Hillview, Dairy Farm, Bukit Panjang, Choa Chu Kang 山景、牛乳场、巴西班让、蔡厝港	2.39	2.48	↑ 3.8%
D25 Kranji, Woodgrove 克兰芝、木林	2.10	2.31	↑ 10.0%
D26 Upper Thomson, Springleaf 汤申上段、春叶	1.40	2.01	↑ 43.6%
D27 Yishun, Sembawang 义顺、三巴旺	1.94	1.95	↑ 0.5%

来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space（2024年1月26日）

工业地产租赁活动

- 尽管租金有所改善，但2023年第四季整体出租需求下降，出租量和租金总值双双下滑。
- 2023 年第四季签订的租约合同共计 3,153 份，较 2023 年第三季的 3,230 份合同减少了 2.4%。
- 2023 年第四季的租金总值也有所下跌，环比滑落 13.3%，从第三季的 S\$3,000 万下滑至约 S\$2,600 万。

表1：2023年第四季十大办公楼交易龙虎榜



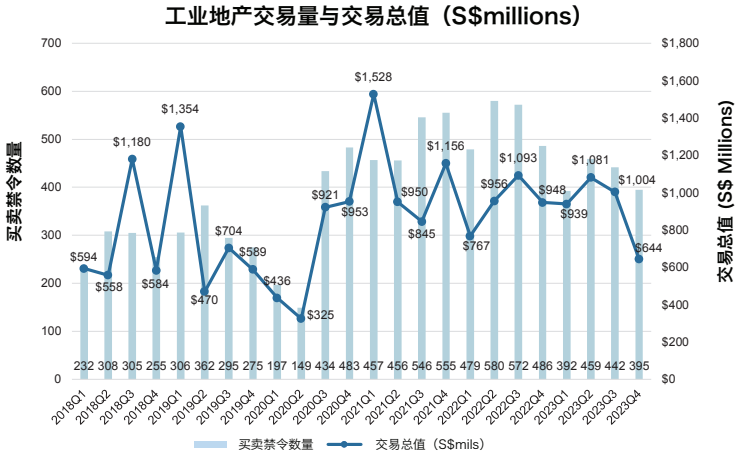
来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space（2024年1月26日）

地点	地产类型	成交价 (\$)	面积 (SQFT)	单位价格 (\$ PSF)
9 PIONEER VIEW	仓库	58,500,000	157,459	372
瑞瓦格亚洲大厦 RAVAGO ASIA BUILDING 36 KAKI BUKIT PLACE	单用户工厂	21,500,000	20,599	1,044
3 KAKI BUKIT CRESCENT	多用户工厂	17,000,000	17,714	960
29 TUAS AVENUE 11	仓库	11,000,000	123,913	89
48 GUL AVENUE	单用户工厂	9,600,000	92,123	104

来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space (2024年1月26日)

价格与交易

- 2023 年第四季销量环比下降约 10.6%，从第三季的 442 笔交易跌至 395 笔。与 2022 年第四季的 486 笔交易相比，交易量同比下降 18.7%。
- 2023 年第四季的 395 笔交易中，330 笔为多用户工厂空间，约占销售额的 84%。其次是仓库空间 (49) 和单用户工厂空间 (16)。



来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space (2024年1月26日)

- 2023年第四季整体销售额也出现萎缩，环比下跌 35.8%，从第三季的S\$10亿多降至约 S\$6.44 亿。与 2022 年第四季相比，交易总额同比下降 32.0%。
- 2023 年第四季的 交易值为 S\$6.44 亿，是自 2020 年第二季以来的最低季度交易值。2020年第二季正值冠病疫情防疫限制期，当时共计 149 笔总值 S\$3.25 亿的交易。
- 2023 年全年共累计 1,688 笔总值 S\$36.7 亿的工业交易记录，低于 2022 年 2,117 笔价值 S\$37.6 亿的交易。

2023年第四季最畅销多用户工业项目龙虎榜

项目	2023年第四季已售单位	2023年第四季平均单位价格 (\$SPSF)
SHINE@TUAS SOUTH	11	\$342
OXLEY BIZHUB	9	\$578
NORTH LINK BUILDING	9	\$231
NORTHSTAR @ AMK	8	\$631
WOODLANDS 11	8	\$456
HARVEST @ WOODLANDS	8	\$453
8B @ ADMIRALTY	8	\$368
PIONEER CENTRE	8	\$278

来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space (2024年1月26日)

- 第四季最畅销的工业项目是 Shine @ Tuas South。这是一栋拥有 30 年地契的多用户 B2 工业建筑，于第四季共售出 11 个单位，平均尺价为S\$ 342psf。
- 2023 年第四季，成交金额最高的交易是以 S\$5,850 万出售的 9 Pioneer View 仓库。这座六层楼高的物流专用仓库，此前由瑞士货运代理和物流公司泛亚班拿(Panalpina) 占用。仓库整体净可出租面积 (net lettable area) 为25,800sqm。

- 第四季整体工业地产价格继续上涨，但增速较慢，环比增幅为0.6%，较第三季环比上涨1.4%有所放缓。这是自 2020 年第三季以来连续 13 个季度增长，价格自2020年第三季已上扬 19%。2023年全年，工业地产价格同比上涨5.1%，涨幅较2022年的7.5%趋缓。
- 价格增长主要由多用户工厂驱动，第四季多用户工厂价格环比上涨 1.5%，弥补了单用户工厂价格于同一季的萎缩（环比-0.7%）。
- 但从个别区域来看，部分地区的多用户工厂价格于第四季环比下滑。D5（巴西班让 Pasir Panjang）多用户工厂空间中位价跌幅最大，环比锐减 34.9% 至 S\$535psf。

邮区	2023年第三季	2023年第四季	环比%变动
D3 Queenstown, Tiong Bahru 女皇镇、中巴鲁	860	688	↓ -20.0%
D5 Pasir Panjang, Hong Leong Garden, Clementi New Town 巴西班让、丰隆园、金文泰新镇	822	535	↓ -34.9%
D12 Balestier, Toa Payoh, Serangoon 马里士他、大巴窑、实龙岗	1,060	1,049	↓ -1.0%
D13 Macpherson, Braddell 麦波申、布萊德	746	812	↑ 8.8%
D14 Geylang, Eunos 芽笼、友诺士	501	501	+0%
D17 Loyang, Changi 洛阳、樟宜	205	203	↓ -1.0%
D18 Tampines, Pasir Ris 淡滨尼、巴西立	347	-	NA
D19 Serangoon Garden, Hougang, Punggol 实龙岗花园、后港、榜鹅	638	642	↑ 0.6%
D20 Bishan, Ang Mo Kio 碧山、宏茂桥	561	582	↑ 3.7%
D22 Jurong 裕廊	314	310	↓ -1.3%
D23 Hillview, Dairy Farm, Bukit Panjang, Choa Chu Kang 山景、牛车水、巴西班让、蔡厝港	347	397	↑ 14.4%
D25 Kranji, Woodgrove 克兰芝、木林	454	432	↓ -4.3%
D26 Upper Thomson, Springleaf 汤申上段、春叶	596	575	↓ -3.5%
D27 Yishun, Sembawang 义顺、三巴旺	354	355	↑ 0.3%

来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space (2024年1月26日)

市场情绪与展望

世界银行的最新预测表明，2024 年全球经济增长预计将连续第三年放缓，2024 年预料将增长 2.4%，而 2023 年经济增长则为 2.6%。市场中一些不利因素可能会给全球经济带来压力，包括地缘政治紧张局势造成供应链中断的可能性、原材料成本上涨以及贸易需求波动。李显龙总理在2024年新年献词中强调，新加坡经济可能在2024年实现增长，但会在很大程度上依赖外部局势走向。

中国经济近期好转，也给制造业带来些许好消息。经历了疲软低迷的一年后，2023年第四季中国经济增长了5.2%，这是新的一年需求可能继续改善的良好迹象。

由于实业家依旧持有谨慎乐观的态度，工业地产需求可能会维持温和的走势，至少 2024 年上半年的情况会是如此。此外，还有大量全新项目即将投产。博纳预计工业地产价值和租金的进一步增长将受抑制。

PropNex.com

浏览博纳官网知晓楼市动态

免责声明:

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的，但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便，我们概不负责。此处提供的想法、建议、一般原则、示例和其他信息出于教育目的且仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产，或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定，以及从中产生的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权



ICANFLY
with
PROP Nex

MONTHLY LIVE
100 TRAVEL TICKETS

Scan To Find Out More



10 Tickets to Be Won Monthly*

				
Osaka	Seoul	Tokyo	Melbourne	Paris
MAR		✈		DEC

*For consumers