

PropNex.com
博纳研究

2024年
第四季

博纳研究 商用产业报告



Cyan Ho
CEA No. : R042852G



2024 年第四季

办公楼物业报告

本季焦点

- **销售活动蓬勃** —— 办公楼市场销售活动于2024年第四季明显回升，买卖禁令数据显示，本季办公楼物业交易共计97笔，总值近 S\$3.03亿。
- **租金走软** —— 市区重建局办公楼租金指数显示，中央区（Central Region）办公楼租金于2024年第四季继续走软，环比下滑0.9%。
- **空置率改善** —— 办公空间空置率由第三季的11%略微放缓至第四季的10.6%，因为第四季的新增办公空间供应较少。
- **新落成办公空间将至** —— 约162,000平方米的办公空间预计将在2025年落成，有可能压制办公空间占用率和租金。

2024 年第四季办公楼物业

概述

办公楼市场投资销售在第三季短暂放缓后，受2024 年第四季一系列分层办公楼交易带动而得以恢复些许动力。这些交易当中包括即将落成的混合用途开发项目 萬盛 (One Sophia)，项目为市场注入了新的分层办公单位供应。2024 年第四季，尽管办公楼投资销售回升，但办公楼价格和租金双双走软。

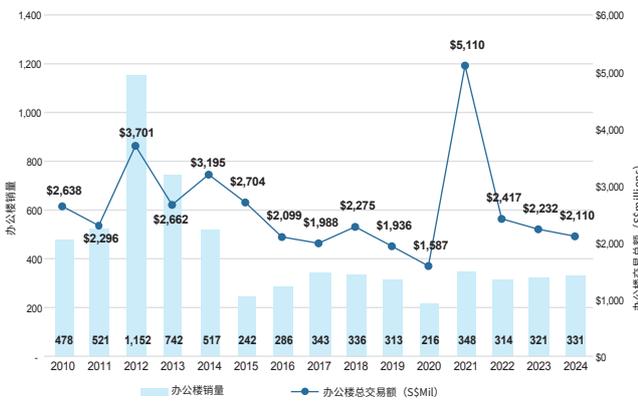
根据贸易及工业部 (MTI) 发布的初步预估数据，新加坡国内生产总值 (GDP) 于2024 年第四季同比增长 4.3%，而第三季的同比增长则为 5.4%。2024年，我国全年经济增长为4%，与2023年1.1%的增幅相比明显提升。

2025年本地经商情绪和经济前景依旧保持乐观。新加坡国家统计局发布的2025年第一季商业展望调查报告 (Business Expectations Survey) 指出，服务业者对2025 年1月至6月的商业前景大致持乐观态度

交易与价格

- 中央区 (Central Region) 办公楼价格于2024 年第四季下滑，结束了连续两个季的上涨。市区重建局房地产价格指数显示，中央区办公空间指数环比微跌0.7%，扭转了第三季 0.6% 的环比增长。2024 年全年，办公楼价格同比上涨 1.8%。
- 第四季价格放缓以市中心 (Central Area) 为主轴，价格环比下跌0.9%，而第三季的价格则环比上涨了0.6%。边缘区 (Fringe Area) 办公楼价格逆势而上，第四季环比小幅上涨0.6%，与去年同期相比则略涨 3.3%。

办公楼交易量与交易总额



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年2月1日取得)

- 买卖禁令记录显示，第四季办公楼交易量从第三季的71笔，环比增加至97笔。这是自2021年第四季完成 103 笔交易以来，季度交易数量记录最高的一次。

表1: 2024年第四季十大办公楼交易龙虎榜

排名	地点	成交价(\$)	面积 (SQFT)	单位价格 (\$ PSF)	脱售日期
1	新达城第一大厦 7 TEMASEK BOULEVARD #24-XX, XX, XX	35,888,888	11,787	3,045	2024年12月11日
2	罗敏申路108号108 ROBINSON ROAD 108 ROBINSON ROAD #10-XX	18,438,800	4,736	3,893	2024年11月28日
3	新达城第三大厦 8 TEMASEK BOULEVARD #40-XX	16,432,200	4,833	3,400	2024年10月28日
4	源美大厦 143 CECIL STREET #26-XX, XX, XX, XX	10,880,000	5,500	1,978	2024年10月18日
5	新达城第一大厦 7 TEMASEK BOULEVARD #13-XX	10,319,100	3,498	2,950	2024年12月11日
6	SLF BUILDING 510 THOMSON ROAD #05-XX	8,800,000	9,451	931	2024年11月27日
7	萬盛 1 SOPHIA ROAD #11-XX	8,487,000	2,486	3,413	2024年11月25日
8	万豪登大厦 151 CHIN SWEE ROAD #01-XX-XX	6,600,000	5,963	1,107	2024年10月28日
9	萬盛 1 SOPHIA ROAD #09-XX	6,109,000	1,808	3,378	2024年11月19日
10	萬盛 1 SOPHIA ROAD #11-XX	6,004,000	1,744	3,443	2024年12月18日

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年2月1日取得)

- 大量办公楼交易来自萬盛，是前建安大厦 (Peace Centre) 与建安公寓 (Peace Mansion) 重新发展项目。作为混合用途项目的萬盛，含一座商业大楼及一栋住宅大楼首福 (The Collective at One Sophia)。商业大楼由122 个分层办公单位和127 个分层零售单位组成，并于2024 年10月开始发售。
- 第四季，萬盛共售出约21个分层办公单位，交易额近 S \$9,200 万，占第四季所有办公楼交易的 22%。萬盛已售办公单位的平均单位尺价为每平方英尺 S\$3,326。
- 2024年全年办公楼交易共计331笔，交易额为 S\$21.1 亿。2024 年交易量是自2021 年完成348笔交易以来，办公楼销量最高的一年。
- 第四季最大的买卖禁令交易是12 月脱售的新达城第一大厦 (Suntec Tower One) 第24 楼办公空间。这一办公空间成交价为 S\$3,588 万，建筑面积为 11,787 平方英尺，由此换算出的单位尺价为每平方英尺 S\$3,045。
- 第四季买卖禁令记录中的第二大交易是永久地契办公楼罗敏申路108号 (108 Robinson Road) 的一间10 楼单位，售价为 S\$1,840 万。

表2: 2024年第四季办公楼价格与租金指数

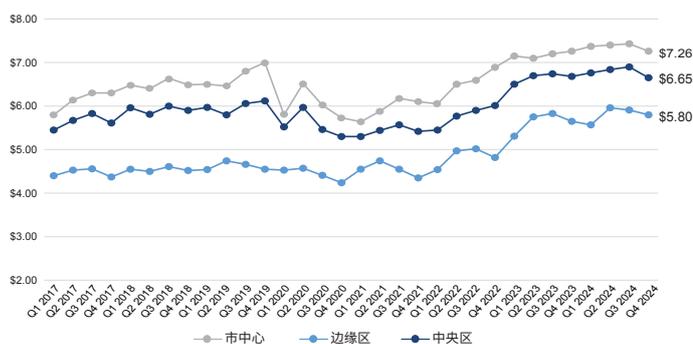
2024年第四季	价格指数	环比%	同比%	租金指数	环比%	同比%
中央区	113.1	-0.7%	1.8%	200	-0.9%	0.0%
市中心	109.7	-0.9%	1.6%	200.3	-1.2%	-0.8%
边缘区	125.9	0.6%	3.3%	188.1	0.6%	5.1%

来源：博纳研究、市区重建局 (数据于2025年2月1日取得)

租金和租赁趋势

- 商业信心在短期内整体来说依旧积极，但地缘政治紧张局势，还有正不断发酵且可能出现更多摩擦的中美贸易关系，让宏观经济的不确定因素挥之不去。租户很可能会谨慎看待自己的商业地产足迹，并对扩张或搬迁采取观望态度。同时，企业更严格规定员工重返办公室的要求或将支持办公室需求和租金。
- 市建局办公楼租金指数显示，中央区办公空间租金在第四季环比下跌0.9%，延续了上一季0.5%的环比跌幅。2024年第四季租金下降的部分原因是市中心办公楼租金放缓，环比下降1.2%。
- 鉴于目前正处租户市场，据悉一些甲级办公楼业主的租金要求较灵活，并愿意提供鼓励措施，尤其是来自市中心的业主。

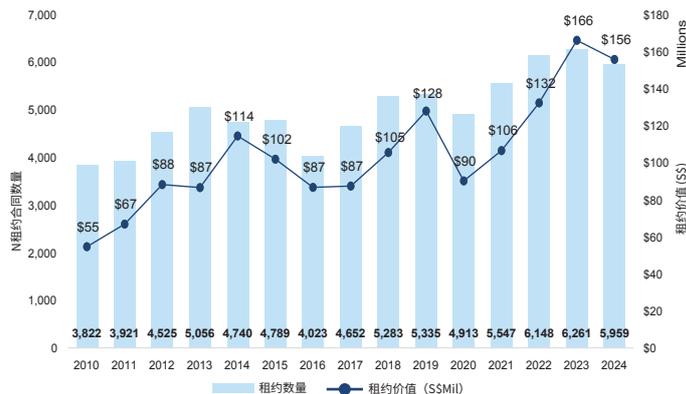
各区域/分区办公空间租金中位数（每月S\$PSF）



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年2月1日取得）

- 市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，中央区第四季月租金中位数环比下滑3.6%至每月每平方英尺S\$6.65，扭转了上一季0.9%的环比增长。
- 2024年第四季，市中心办公空间租金中位数走软，环比下滑2.3%至每月每平方英尺S\$7.26。相比之下，第四季边缘区的租金环比下跌1.9%至每月每平方英尺S\$5.80。
- 第四季办公空间出租活动因季节性淡季稍微减缓。总租赁价值从第三季的S\$4,120万环比下跌近20%至第四季的S\$3,300万。2024年第四季出租交易额，与2023年第四季的S\$3,340万相比，同比少了1.2%。
- 办公室出租量从第三季的1,484份租约合同，环比减少3.8%至1,427份合同。与一年前相比，办公室出租量同比增长了0.7%，高于2023年第四季签订的1,417份租约。
- 2024年全年签下的租约合同共计约5,959份，总价值为S\$1.556亿。这与去年创纪录的6,261份总值近S\$1.66亿的租赁合同相比有所减少。

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2025年2月1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从2024年第三季的11%微跌至2024年第四季的10.6%，因为第四季进入市场的新建办公空间供应较少。
- 市建局数据显示，2024年第四季办公空间占用量增加了23,000平方米（净值），第三季占用量增长则为17,000平方米。与此同时，2024年第四季办公空间总存量少了6,000平方米（净值）。
- 供应方面，截至2024年第四季末，正在筹建的办公空间总建筑面积（GFA）总计为909,000平方米，而2024年第三季筹建的办公空间总建筑面积为903,000平方米。
- 2024年第四季，已竣工的办公空间约达16,493平方米。2025年，预计将有162,000平方米办公空间进入市场。将于2025年上市的部分新供应就包括丹戎巴葛（Tanjong Pagar）的Keppel South Central。

市场展望

2025年，全球经济不确定因素预计将持续，美国政府将对加拿大、墨西哥和中国的进口商品征收关税。美国的贸易伙伴预计将采取报复措施，可能会影响美国的出口需求。特朗普政府上任，迫在眉睫的贸易战以及其他潜在的政策转变，可能会造成宏观经济不稳定。如果通货膨胀上升，特朗普政府的举措可能会阻止美联储继续降息。

办公空间资本和租金价值预计将维持不变，也可能减缓，因为办公空间占用者和投资者可能会顾及经济逆境而变得更加谨慎。利率环境较低，促使人们对分层办公空间的兴趣回升，或将成为2025年一个潜在的优点。



Lo

2024 年第四季 工业地产报告

本季亮点

- **价格坚挺** —— 工业空间销量减少，但2024年第四季工业空间价格保持相对平稳，环比微升2.0%。
- **租金趋稳** —— 工业空间租金连续第17个季度增长，2024年第四季租金环比上涨0.5%。然而，2024年的全年租金增长与2023年的相比大幅下跌。
- **占用率稳健** —— 工业地产整体占用率于2024年第四季保持平稳，与第三季的89%一致。2024年第四季，新落成的工业空间达137,000万平方米或约140万平方英尺。
- **大量未来新供应** —— 2025年，预计将有超过120万平方米或1,290万平方英尺的工业空间进入市场，较2024年完工的467,000平方米大幅增加。

2024 年第四季工业地产

概述

在需求减弱以及供应充裕的情况下，2024 年工业地产的整体租金和价格增长与2023 年相比大幅下降。2024 年第四季的空置率与上一季的11%保持不变。所有工业地产领域都出现租金增长同比放缓的现象。这表明2024 年新加坡制造业表现虽有改善，但工业地产市场整体仍呈现持续减速的趋势。

贸易及工业部 (MTI) 发布的预估数据显示，2024年第四季制造业同比扩张4.2%，全年增长3.5%，扭转了2023年4.3%的下滑。2024年第四季制造业的增长得益于电子工程和运输工程集群的产出扩张。总体而言，新加坡国内生产总值 (GDP) 在 2024 年第四季同比增长 4.3%，2024 年全年增长则为 4%。

虽然工业从业人士似乎对空间需求保持谨慎态度，但对2024年第四季市场的情绪还算乐观。新加坡经济发展局指出，除了生物医药制造业外，运输工程和制造业内所有商业集群的前景预计到了 2025 年第一季末都会改善。

值得继续关注的是，美国总统特朗普针对贸易政策和威胁加征关税的具体行动。这将对全球贸易和新加坡这样的开放经济体产生影响，而出口、外国直接投资和制造业是我国经济的主要驱动力。

租金和占用率

2024年第四季整体工业地产的占用率保持稳定，为89.0%。第四季完工的工业空间约 137,000平方米或 140 万平方英尺。2024 年全年建成的工业空间则有 467,000 平方米或 500 万平方英尺。

2025年落成的工业空间预计将达 120 万平方米或 1,290 万平方英尺，是 2024 年注入市场的空间的两倍多。这些未来供应当中，38% 为仓库空间，25% 为单用户工厂空间。商业园和多用户工厂空间将分别占剩余供应量的 19% 和 17%。裕廊集团表示，2024年第四季整体工业地产租金环比微升 0.5%，这是自 2020 年第三季以来连续第 17 个季度的租金增长。

2024年第四季工业地产租金与占用率

2024年第四季	租金		占用率			
	租金指数	环比%变动	租金指数	环比%变动	租金指数	环比%变动
全工业	110.1	0.5	3.5	89.0%	0.0	0.0
多用户工厂	111.4	0.4	3.8	91.0%	-0.6	0.5
单用户工厂	111.7	0.1	3.2	88.0%	0.3	0.0
商业园	120.3	0.2	1.9	77.9%	-0.9	-0.5
仓库	104.2	0.9	3.5	91.5%	0.4	-0.1

来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space (2025年1月27日)

- 与去年同期相比，2024年第四季租金增加了3.5%。2024 年全年整体工业租金增长，从 2023 年 8.9% 的全年增长锐减至 3.5%。2024年3.5%的全年增幅是自2021 年以来全年租金增长最慢的一年。
- 2024 年第四季，单用户工厂和仓库的占用率分别环比增加 0.3% 和 0.4%。相反，多用户工厂和商业园的占用率则分别环比下滑了 0.6% 和 0.9%。

- 2024年第四季，所有工业地产类别的租金都出现环比增长。仓库的租金环比增幅最大，为0.9%。其次是多用户工厂，租金增幅为0.4%。商业园和单用户工厂的租金分别上涨 0.2% 和 0.1%。

多用户工厂出租交易租金中位数 (每月\$PSF)

邮区	2024 第三季	2024年 第四季	环比%变动
D3 女皇镇、中巴鲁	\$2.64	\$2.65	↑ 0.4%
D5 巴西班让、丰隆园、金文泰新镇	\$2.34	\$2.67	↑ 14.1%
D12 马里士他、大巴窑、实龙岗	\$2.10	\$2.40	↑ 14.3%
D13 麦波申、布莱德	\$2.41	\$2.42	↑ 0.4%
D14 芽笼、友诺士	\$2.67	\$2.67	↑ 0.0%
D16 勿洛、东海岸上段、东林、邱通道	\$1.43	\$1.45	↑ 1.4%
D17 罗央、樟宜	\$1.60	\$1.72	↑ 7.5%
D18 淡滨尼、巴西立	\$2.87	\$2.64	↓ -8.0%
D19 实龙岗花园、后港、榜鹅	\$2.63	\$2.59	↓ -1.5%
D20 碧山、宏茂桥	\$2.50	\$2.47	↓ -1.2%
D22 裕廊	\$2.13	\$2.25	↑ 5.6%
D23 山景、牛车水、巴西班让、蔡厝港	\$2.40	\$2.44	↑ 1.7%
D25 克兰芝、木林	\$2.31	\$2.40	↑ 3.9%
D26 汤申上段、春叶	\$2.11	\$2.37	↑ 12.3%
D27 义顺、三巴旺	\$2.05	\$2.10	↑ 2.4%

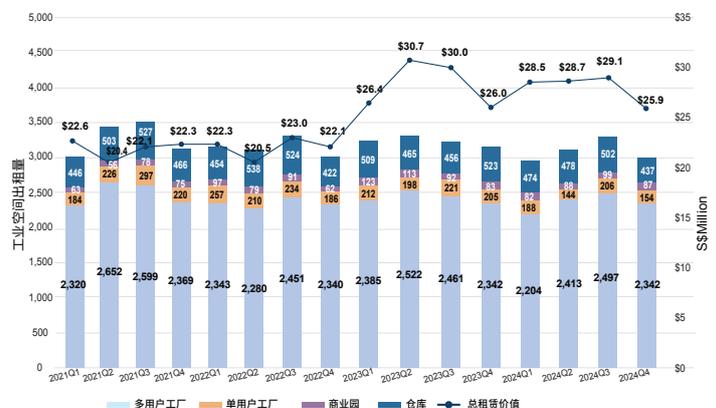
来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space (2025年1月27日)

- 多数地区的多用户工厂租金中位数都得以增长。D12 (马里士他Balestier、大巴窑Toa Payoh) 多用户工厂的租金中位数环增长最大，从第三季的每月每平方英尺 \$2.10 大涨14.3% 至第四季的 \$2.40。

工业地产租赁活动

- 2024年第四季的整体出租需求走缓，租约合同共计 3,020 份，较 2024 年第三季签下的 3,304 份合同环比减少了 8.6%。与去年第四季签订的 3,153 份合同相比，2024年第四季租约数量下滑了 4.2%。
- 2024年第四季的租金总值从环比下跌11.2%至\$2,590 万，为 2022 年第四季以来的最低。单用户工厂整体租金总值跌幅最大，环比下跌31.4%。

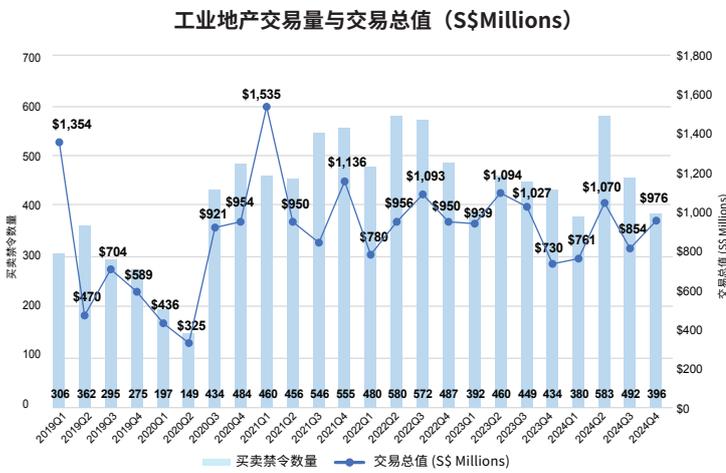
工业空间出租量与租金总值 (\$Million)



来源：博纳研究、裕廊集团 J-Space (2025年1月27日)

价格与交易

- 2024年第四季，整体工业地产价格指数环比上涨 2.0%，价格较 2023 年第四季同比增长 3.5%。
- 2024年第四季的价格增长由单用户工厂占据主导，其价格环比上涨2.3%，同比增幅则为1.9%与此同时，多用户工厂空间价格在第四季环比上扬1.9%，同比增长则为4.9%。
- 2024年第四季的销量，从第三季的492笔，环比减少了约 19.5% 至 396 笔。同样，交易量较2023 年第四季完成的 434 笔交易同比减少了 8.8%。
- 2024年第四季完成的 396笔交易中，87% 为多用户工厂空间，共 346笔。其次是仓库空间（32 笔）和单用户仓库空间（318笔）。



- 尽管销量下滑，但2024年第四季的整体销售额仍上升至 S\$9.76 亿，较第三季S\$8.54 亿的销售额环比增长了 14.2%。与去年同期相比，总销售额较 2023 年第四季高出 33.6%。
- 第四季最畅销的工业项目是新民巷(Sin Ming Lane)的美景城(Midview City)还有乌美科技园(Ubi Techpark)，这两个划为Business 1的商用。

2024年第四季最畅销多用户工业项目龙虎榜

项目	2024年第四季 已售单位	2024年第四季 平均单位价格(\$PSF)
美景城 MIDVIEW CITY	17	\$614
乌美科技园 UBI TECHPARK	12	\$603
PREMIER @ KAKI BUKIT	11	\$471
MEGA @ WOODLANDS	7	\$369
SHINE @ TUAS SOUTH	7	\$366
SYNERGY @ KB	7	\$344

来源：博纳研究、裕廊集团J-Space (2025年1月27日)

- 2024年第四季，价格最高的交易是大士南1连路 (Tuas South Link 1) 的一幅地段，以S\$1.4亿成交。2019年市建局发展总蓝图显示，地段总面积为 403,401 平方英尺，为商业用途 Business 2地段，总容积率为 1.4。

2024年第四季工业地产成交价龙虎榜前五名

地点	地产类型	成交价(\$)	面积(SQFT)	单位尺价(\$ PSF)
2 TUAS SOUTH LINK 1	仓库	140,250,000	358,442	\$391
21 JALAN BUROH	仓库	112,800,000	308,170	\$366
71 TUAS SOUTH AVENUE 1	仓库	58,000,000	236,890	\$245
218 PANDAN LOOP	单用户工厂	42,000,000	96,689	\$434
GLEASON 42 TANNERY LANE	单用户工厂	34,500,000	14,630	\$2,358

来源：博纳研究、裕廊集团J-Space (2025年1月27日)

- 2024 年第四季，不少地区的多用户工厂空间价格出现波动。D19 (实龙岗花园 Serangoon Garden、后港 Hougang、榜鹅 Punggol) 的多用户工厂空间成交价中位数增幅最大，环比增加 27.8% 至每平方英尺 S\$799。相反，中位价跌幅最大的是D13 (麦波申 Macpherson、布莱德Braddell)，环比下滑21.4%至每平方英尺 S\$696。

多用户工厂成交单位尺价中位数 (\$PSF)

邮区	2024年 第三季	2024年 第四季	环比变动
D3 女皇镇、中巴鲁	644	546	↓-15.2%
D5 巴西班让、丰隆园、金文泰新镇	440	448	↑ 1.8%
D12 马里士他、大巴窰、实龙岗	921	1,249	↑ 35.6%
D13 麦波申、布莱德	885	696	↓-21.4%
D14 芽笼、友诺士	532	546	↑ 2.6%
D17 罗央、樟宜	207	179	↓-13.5%
D18 淡滨尼、巴西立	342	315	↓-7.9%
D19 实龙岗花园、后港、榜鹅	625	799	↑ 27.8%
D20 碧山、宏茂桥	645	613	↓-5.0%
D22 裕廊	395	315	↓-20.3%
D23 山景、牛车水、巴西班让、蔡厝港	453	433	↓-4.4%
D25 克兰芝、木林	506	495	↓-2.2%
D26 汤申上段、春叶	567	643	↑ 13.4%
D27 义顺、三巴旺	360	416	↑ 15.6%

来源：博纳研究、裕廊集团J-Space (2025年1月27日)

市场情绪与展望

鉴于市场状况不明以及供应空间的增加，工业地产市场的前景预计将保持谨慎。随着 2025 年工业空间供应的急剧增加以及需求的减弱，博纳产业预计占用率、租金和工业地产价格可能会面临一些下行压力。工业从业者将有更多的空间选项可挑，而且地缘政治紧张局势的任何加剧动向，都可能影响市场情绪。

其他值得关注的局势发展包括，特朗普总统带领的新美国政府可能征收的贸易关税，以及中美关系的现状。中美贸易战或两大强国关系恶化，将为经济增长带来不确定因素。如果制造业和出口相关企业受到影响，这可能会对工业空间市场带来连锁效应。

与此同时，贸工部将通过2025 年上半年的工业售地计划 (Industrial Government Land Sales, IGLS)，推出总面积约 14 公顷的10幅工业地段，而当中的七个地段为正选地段 (confirmed list)。工业土地供应会增加未来即将落成的工业空间供应，并有助于维持工业地产市场的稳定。尽管如此，市场不确定因素依旧，工业从业者对土地的需求可能会更加平和。

不过，市场还存有亮点。新加坡制造商总会 (Singapore Manufacturing Federation, SMF) 预测，2025 年制造业的增长将会有些许改善，尤其在包括半导体和电子业在内的先进制造业领域，因为人工智能的采用率和个人电脑的需求正在增加。

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。

PropNex
Friends

**SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!**

