

knightfrank.com.sg/研究 2025年第二季度

大空间办公室移动受限，活动主要限于小空间用户

- 新加坡的办公空间使用者正从静态空间策略转向关注能够灵活调整、支持持续运营并能承受一定程度业务中断的投资组合。

CALVIN YEO, 头部, 占据者战略和解决方案

租金与占用

莱佛士广场/滨海湾地区的甲级办公租金在2025年第二季度录得微弱0.2%增长，小幅上涨至平均每平方英尺11.38新元/月，与Q1没有增长相配合，租赁市场在2025年上半年基本持平，仅增长了0.2%，从2024年1月至6月的1.3%增幅放缓。大多数租户继续选择在现有地点续租，而不是扩张或搬迁，以尽可能避免搬迁资本支出 (capex)。

因此，2025年第二季度，拉法叶广场/滨海湾地区的入住率以及整体中央商务区的入住率分别维持在94.7%和93.7%，保持健康稳定。尽管入住率很高

办公室市场，在年上半年租金没有发生显著增长，因为房东们继续专注于保持楼内入住率，同时贸易紧张局势持续以及全球不确定性加剧。

需求驱动因素

尽管大多数办公室租户仍留在现有 premises 中，但在本季度，由于质量逃逸行动，出现了一波企业搬迁。这导致中央商务区和边缘地区的一些办公楼 space 出现了一些重新分配。例如，友邦新加坡迁往劳勃拉多塔，释放了约 73,300 平方英尺的 space，这些 space 被 Singlife 持有，因为它将业务从 SGX Centre 2 和 OUE Downtown 2 进行整合。

同样，纽约梅隆银行占据了 Marina One 东 40,000 平方英尺的空间

3.5 百万平方英尺 (总楼面面积)

预计CBD新增供应 ▼ Q-O-Q (2025年第二季度至2025年第三季度)

93.7%

▼ Q-O-Q CBD 占用:

S\$11.38

PSF PM

Q-O-Q 核心办公租金▲

塔楼此前由房东为Meta持有，以及由能源巨头BP放弃的另外10,000平方英尺。新的现代化办公室仍然很受欢迎，在租金稳定的情况下，保持了主要中央商务区的高入住率。

其他租户虽然为数不多，但开始扩张。例如，有消息称，Jefferies金融集团正从UOB广场迁至海洋金融中心更大的空间，原因是员工数量增长，需要更大的工作空间来支持业务扩张。据报道，Quantedge Capital租赁了Capital Square 3万平方英尺的空间，几乎是其在东京海上中心 previously 占用的1万平方英尺的三倍。与此同时，三菱日联银行 (SMBC) 据报道正在进行初步谈判，以租赁Capital Square约3万平方英尺的空间，作为其扩张的一部分。这些举措反映出，一些企业在新加坡作为南亚和亚太地区的公司所在地长期可行性的谨慎但前瞻性的信心。

在Knight Frank的 (Y) YOUR SPACE 2025报告中，对292家全球企业进行的调查发现，37.7%的企业将提升运营效率和韧性列为首要任务，鉴于全球经济逆风。在优先事项清单中位居第二和第三的是，15.4%的企业旨在优化其办公资产组合，以及14.0%的企业拥有支持工作场所灵活性的房地产战略。调查中观察到的这三大目标也体现了新加坡的

附件1：2025年第二季度各主要区域平均办公租金

位置	毛利润 月租金 (S\$ PSFPM)	Q-O-Q % 更改	职位空缺 (%)	Q-O-Q CHANGE (百分比 点)
拉法叶广场/滨海湾A级+	\$12.20 - \$12.70	0.2%	5.5%	0.0
拉弗兹广场 / 滨海湾A级	\$10.30 - \$10.80	0.1%	4.8%	1.0
Marina 一级	\$10.35 - \$10.85	1.1%	2.3%	-0.4
海滨路/中环路A级	\$10.00 - \$10.50	0.9%	3.9%	-2.9
圣顿巷 / 罗宾逊路 / 丹戎巴葛A级	\$10.15 - \$10.65	0.1%	12.7%	0.1
果园一级	\$9.20 - \$9.70	0.4%	3.3%	0.5
城市边缘西部 - 亚历山大港 / 港口前区	\$7.10 - \$7.60	0.0%	9.6%	-0.3
城市边缘北部-诺维娜/纽顿	\$7.30 - \$7.80	1.1%	0.7%	0.0
城市边缘东-坡拉巴	\$7.30 - \$7.80	-0.5%	14.9%	-0.8
郊东	\$4.85 - \$5.35	0.0%	0.8%	0.0
西郊	\$5.80 - \$6.30	0.0%	6.4%	0.7

来源：Knight Frank占用者策略与解决方案

办公市场正从静态空间策略中淡出，转而关注能够灵活调整、支持持续运营并能吸收一定程度业务中断而不拖累运营的投资组合。

经济情绪与展望

在完成IOI中央大道大厦和科佩尔南中区的建设后，中央商务区的办公景观将进入一段有限的新增供应期，直到2028年，届时近320万平方英尺的办公空间预计将投入使用。这包括对克利夫顿中心的改造和星电通信中心的重新开发，以及天波水的办公部分。

无论供应暂停，传统的大型空间使用者将继续调整其规模或维持现状。同时，租赁活动预计将在中小型使用者中增加，他们正在进行“飞向优质”的举措以跟上最新的工作空间环境，特别是那些寻求约2000平方英尺到3000平方英尺空间的使用者。

2025年初，工业和信息化部（MI）预计全年经济增长为1%至3%。然而，在宣布广泛的美关税及其他国家采取报复性关税之后，MI将预测下调至0%至2%的更保守区间。商业和消费者信心预计将更加谨慎，导致全球需求前景疲软。尽管如此，新加坡在全球不确定性中仍占据良好位置，继续吸引和留住企业总部。已将总部设在新加坡的全球企业可能会采取观望态度，推迟任何扩张或搬迁计划，直到全球前景更加明朗。因此，Knight Frank预计2025年下半年顶级租金增长将保持稳定，全年预测区间为-1%至2%。

展品2：全岛精选即将上市办公用品

项目名称	街道名称	规划区	总办公室 太空GFA (SF)	开发者
肖恩塔	海滨路 中 Road/Nicoll 高速公路	中央商务区	476,604	肖恩塔房地产私人有限公司
在塞西尔玩单人纸牌游戏 塞西尔街		中央商务区	216,484	Solitaire Cecil Pte Ltd
2026年总关键供应量			693,088	
纽波特塔	安生路	中央商务区	257,494	CDL Pisces 商业私人有限公司 有限公司/CDL 天鱼号服务 住宅私人有限公司/宏利 属性私人有限公司
2027年总键供应			257,494	
克利福德中心 再开发	拉芳斯广场	中央商务区	510,791	SL Properties Ltd
新加坡电信 Comcentre 再开发	埃克塞特路	果园	882,221	新电信圣莫尼卡私人有限公司
天空之水	申顿路	中央商务区	876,710	阿奇·申顿开发私人有限公司 有限公司/盛丰商业 性质私人有限公司/森顿酒店 Pte Ltd/申顿办公室 属性Pte Ltd/圣顿 住宅物业私人有限公司
2028年总钥匙供应量			2,269,721	
一个索菲亚	索菲亚路罗彻		252,564	索菲亚住宅私人有限公司 有限公司/索菲亚商业私人有限公司
2029年总关键供应			252,564	

来源：URA，Knight Frank 研究

关于报告的更多信息，请联系：



耶稣·约翰 Head Occupier 战略与解决方案
+65 6228 6887 calvin.yeo@sg.knightfrank.com



Leonard Tay 头研究
+65 6228 6854 leonard.tay@sg.knightfrank.com



高凯杰 高级分析师 研究
+65 6228 6857 kaijie.koh@sg.knightfrank.com

近期发表



办公室2025年第一季 (中文)



办公室2025年第一季

订阅更新和报告，发送到您的收件箱

在线注册



关于Knight Frank新加坡
Knight Frank LLP 是领先的独立全球物业咨询公司。总部位于伦敦，Knight Frank 拥有超过 27,000 名员工，分布在全球 61 个地区的 742 家办事处。该集团为从个人业主和买家到主要开发商、投资者和企业租户的客户提供建议。Knight Frank 在新加坡拥有强大的业务网络，总部及两家公司：Knight Frank 物业设施管理公司以及 KF Property Network。如需了解更多关于公司的信息，请访问 www.knightfrank.com.sg。

© Knight Frank 2025
本报告仅供一般信息参考。尽管本报告中所提供的信息、分析、观点和预测采用了高标准，但Knight Frank研究或Knight Frank对因本文件内容而导致的任何损失或损害概不负责。作为一份通用报告，本材料不一定代表Knight Frank对特定物业或项目的观点。在适当引用Knight Frank研究的情况下，允许全文或部分复制本报告。