

2025 年第一季度

knightfrank.com.sg/research

写字楼租户寻求通过“成本中性”策略应对全球不确定性

“虽然大多数租户选择续租现有办公空间，但也有部分租户搬迁至面积更小的优质新办公地点来降低成本。”

杨光伟 (CALVIN YEO), 租户策略和解决方案部主管

租金和入驻率
2025 年第一季度，莱佛士坊和滨海湾区 (Raffles Place / Marina Bay) 的甲级写字楼月租金为 **S\$11.36/平方英尺**，与上季度持平。按年度计算，则租金增长 1.4%，增幅与 2024 年第一季度的 3.4% 相比有所下降。租金增速放缓的背景是大多数租户选择续租现有办公空间，但也有部分租户选择搬迁至优质新地点办公。上述因素共同导致甲级写字楼入驻率在 2025 年第一季度环比略增 1.4 个百分点，达到 95.0%。

与此同时，2025 年第一季度的 CBD 写字楼整体入驻率为 **93.5%**，与上季度的 93.7% 相比略有下降。Keppel South Central 于近期落成是导致入驻率略降的主要原因，该写字楼据报约 50% 的办公空间已出租或正在谈判当中。尽管如此，CBD 写字楼整体入驻率仍然保持在健康水平，这也是因为写字楼业主以提升大楼入驻率为优先考量以应对全球不确定性。

410 百万平方英尺（建筑总面积）

预计 CBD 新增供应 (2025 - 2028)

93.5%

CBD 入住率： 季度环比

S\$11.36 /平方英尺

甲级写字楼租金： 季度环比

需求驱动因素

2025 年第一季度，部分租户（尤其是老旧写字楼租户）随着租约到期而开始寻求搬迁至其他优质写字楼。虽然这一搬迁趋势目前尚不普遍，但越来越多租户，尤其是对租金较为敏感或是上一次续租时仍在疫情期间的租户们，已开始考虑“成本中性”的方案，包括搬迁至更新更现代化的办公楼但缩小租赁的办公面积。随着人工智能技术在不同工作岗位的应用日益普及，企业得以优化运营，因此能够选择面积较小的办公空间而无需按原有面积续租。

例如，假设某企业租户目前租用 20,000 平方英尺办公空间。在考虑未来三到五年的租金成本时，企业会衡量续租现有老旧写字楼和装修并搬迁至更新、更优质但面积更小（15,000 平方英尺）的办公空间这两种选项。如果搬迁至更小办公空间的租金和装修成本与续租现有办公空间相当或更低，则企业很可能会选择搬迁并投入资本支出来装修新的办公空间。另外，如果业主提供补贴或承担装修费用，或者办公空间本已装修完毕，则将进一步鼓励租户搬迁。面对眼下全球关税战带来的不确定性，写字楼业主仍然高度重视入驻率。因此，尽管整体入驻率较高，写字楼租金并未大幅上涨。

表 1: 2025 年第一季度重点区域写字楼平均租金

地点	实际月租金 (\$/平方英尺)	季度环比变 化 %	空置率 (%)	季度环比变化 (百 分点)
莱佛士坊/滨海湾超甲级写字楼	\$12.20 - \$12.70	0.0%	5.5%	-1.8
莱佛士坊/滨海湾甲级写字楼	\$10.30 - \$10.80	0.0%	3.8%	-0.7
滨海甲级写字楼	\$10.20 - \$10.70	0.0%	2.8%	-0.8
美芝路/密陀路甲级写字楼	\$9.90 - \$10.40	0.4%	6.8%	-0.5
珊顿道/罗敏申路/丹戎巴葛甲级写字楼	\$10.10 - \$10.60	-0.3%	12.6%	10.0
乌节路甲级写字楼	\$9.15 - \$9.65	0.7%	2.8%	0.1
市区周边西侧 - 亚历山德拉/港湾	\$7.10 - \$7.60	0.3%	9.9%	3.1
市区周边北侧 - 诺维那/纽顿	\$7.20 - \$7.70	0.8%	0.6%	0.1
市区周边东侧 - 巴耶利峇	\$7.30 - \$7.80	2.6%	15.6%	14.2
东部郊区	\$4.85 - \$5.35	3.4%	0.8%	0.0
西部郊区	\$5.80 - \$6.30	0.0%	5.7%	-0.6

资料来源：莱坊租户策略和解决方案部

尽管经济前景尚不明朗，新加坡的总体形势较为稳定，仍然是亚太地区极具吸引力的商业中心。总部位于伦敦的私募股权公司科勒资本 (Collier Capital) 近期就在滨海湾金融中心开设了新的办公室。另外，共享办公空间运营商 The Great Room 也宣布将在邵氏大厦推出 36,000 平方英尺的新办公空间。该写字楼目前正在重建，将于 2026 年完工。The Great Room 的扩张将及时满足小型租户对优质写字楼的需求。

经济形势和展望

新加坡贸易与工业部 (MIT) 的数据表明，2024 年新加坡的国内生产总值 (GDP) 增长了 4.4%。由于贸易战和各大跨国企业全球裁员的消息（尤其是金融和科技行业）导致全球不确定性加剧，预计 2025 年新加坡的 GDP 增速将有所放缓。

随着 IOI Central Boulevard Towers 和 Keppel South Central 的落成，CBD 写字楼供应将进入停滞期。此外，邵氏大厦 (Shaw Tower) 重建后，预计短期内不会出现大量新增供应。这一趋势将对大型租户构成挑战，尤其是在甲级写字楼租寻找 30,000 平方英尺办公空间的租户。能够提供如此大面积楼面的写字楼相当罕见，因此大型租户在短期和中期内搬迁的可能性较低。

2025 年年初，总部位于新加坡的各大跨国企业大多持观望态度，在全球环境更加明朗之前不会急于决定扩张或搬迁。尽管如此，预计仍有部分企业将在租约到期后搬迁至新的优质办公地点。综合考虑上述因素，莱坊预计 2025 年超甲级写字楼的租金浮动将在 -1% 到 2% 之间。

表 2：全岛即将推出的部分写字楼供应

项目名称	街道名称	规划区域	写字楼建筑总面积（平方英尺）	开发商
榜鹅数码园区 (Punggol Digital District)	榜鹅路	榜鹅	158,057	裕廊集团 (JTC Corporation)
2025 年主要供应总量			158,057	
邵氏大厦 (Shaw Tower)	美芝路/密驼路/尼诰大道	市中心	476,604	Shaw Towers Realty Pte Ltd
宝瑞大厦 (Solitaire on Cecil)	丝丝街	市中心	216,484	Solitaire Cecil Pte Ltd
2026 年主要供应总量			693,088	
铂海中心 (Newport Tower)	安顺路	市中心	257,494	CDL Pisces Commercial Pte Ltd / CDL Pisces Serviced Residences Pte Ltd /
2027 年主要供应总量			257,494	
吉利福中心重建项目 (Clifford Centre Redevelopment)	莱佛士坊	市中心	510,791	SL Properties Ltd
万盛综合发展项目 (One Sophia)	苏莫亚路	梧槽	252,564	Sophia Residential Pte Ltd / Sophia Commercial Pte Ltd
新加坡电信商业中心重建项目 Singtel Comcentre Redevelopment	爱斯特路	乌节	882,221	Singtel Somerset Pte Ltd
天澜尊 (The Skywaters)	珊顿道	市中心	876,710	Ace Shenton Development Pte Ltd / Shenton Commercial Property Pte Ltd / Shenton Hotel Property Pte Ltd / Shenton Office Property Pte Ltd / Shenton Residential Property Pte Ltd
2028 年主要供应总量			2,522,286	

资料来源：新加坡城市重建局，莱坊研究部

如需关于本报告的更多信息，请联络：



杨光伟
Calvin Yeo
租户策略和解决方案部主管
+65 6228 6887
calvin.yeo@sg.knightfrank.com



郑卫铭
Leonard Tay
研究部主管
+65 6228 6854
leonard.tay@sg.knightfrank.com



许凯杰
Koh Kai Jie
研究部高级分析师
+65 6228 6857
kaijie.koh@sg.knightfrank.com

近期研究报告



2025 财富报告



2024 年第四季度写字楼

订阅即可通过电子邮件接收最新信息和报告

在线注册



关于莱坊新加坡

莱坊 (Knight Frank LLP) 是全球领先的独立房地产顾问服务公司。莱坊的总部设在伦敦，在全球 61 个地区设有 742 个办事处，共聘有超过 27,000 名员工。集团为个人业主、买家、各大开发商、投资者及企业租户等客户提供专业建议。莱坊在新加坡市场占有重要地位，共设有一家总公司和两家子公司：Knight Frank Property & Facilities Management 和 KF Property Network。有关本公司的更多信息，请访问 www.knightfrank.com.sg。

© 莱坊 2025 年版权所有

本报告仅提供一般信息参考。尽管莱坊研究部或莱坊在编写本报告中所呈现的信息、分析、观点和预测时采用了高标准，但对于因本文件内容而导致的任何损失或损害，莱坊研究部或莱坊概不承担任何法律责任。本材料仅作为一份综合报告，并不一定代表莱坊对特定物业或项目的具体观点。允许复制本报告的全部或部分内容，但必须适当注明引用莱坊研究部。