



2022年第二季季报
商用产业

博纳研究



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B

2022年第二季季报 办公楼



本季焦点

- **交易活动积极且活跃**——商用地产市场买卖活动相当活跃，本季有许多备受瞩目的商业建筑易手。
- **租金增长得以持续**——更多员工重返工作岗位，想扩展业务的公司也越来越多，进而促使办公空间的租金环比上涨 2.4%。
- **新落成办公空间数量有限**——预计 2022 年下半年将有 431,000sqft (约 40,041sqm) 办公空间完工，新增供应数量有限，将有助于在短期内支撑价格和租金。2023 年至 2025 年将有大量新办公空间落成，届时办公楼楼市或将走软。

2022年第二季办公楼物业

概述

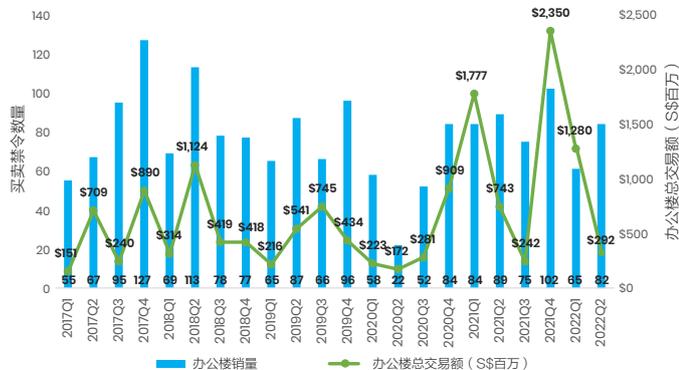
乌克兰冲突僵持不下、中国冠病清零政策、供应链中断，全球经济增长乏力及通货膨胀速度增快以致不确定因素增加，但新加坡写字楼市场的增长势头在 2022 年第二季依旧不断。办公楼供应紧张和我国仍旧健康的经济状况，助长了市场对新加坡写字楼物业持久不衰的兴趣。政府将 2022 年 GDP 增长预测维持在 3% 至 5%，而增长或将处于预测范围的下限。贸易及工业部（MTI）发布的初步预测显示，2022 年第二季新加坡经济同比增长 4.8%。

写字楼出租需求依旧保持坚挺，尤其针对甲级中央商业区（CBD）空间。主要原因是办公空间供应紧张，以及新加坡逐渐与冠病共存和大多数冠病防疫限制的解除，让多家公司和企业正为业务复苏重新出发，扩充业务。

交易与价格

- 办公空间价格在 2022 年第二季下跌，大幅扭转了第一季的增长趋势。根据市建局办公楼价格指数，2022 年第二季办公楼价格环比萎缩 5.1%，而 2021 年第一季度则是 4.4% 的增长。价格滑落主要是因市中心写字楼价格走软，环比下跌了 5.3%。
- 根据买卖禁令数据，2022 年第二季有 82 笔买卖交易，较 2022 年第一季的 65 笔交易环比增长了 26%。
- 尽管交易量有所上升，但 2022 年第二季的总交易额却出现大幅下降。

办公楼交易量与总交易额（S\$ 百万）



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（2022年7月27日）

2022年第二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 立山大厦 NEHSONS BUILDING 24 PECK SEAH STREET	\$111,100,000	13,819*	\$8,040**	2022年6月15日
2 MERCHANTS BUILDING 76 SOUTH BRIDGE ROAD	\$20,400,000	5,436*	\$3,753**	2022年4月14日
3 新达城 SUNTEC CITY 7 TEMASEK BOULEVARD #28-XX	\$13,346,320	4,069	\$3,280	2022年4月20日
4 新达城 SUNTEC CITY 8 TEMASEK BOULEVARD #24-XX	\$11,000,000	3,498	\$3,144	2022年4月8日
5 新达城 SUNTEC CITY 9 TEMASEK BOULEVARD #17-XX	\$9,176,310	3,337	\$2,750	2022年4月21日
6 PLUS 20 CECIL STREET #06-XX, XX	\$7,983,040	2,626	\$3,040	2022年4月18日
7 唐城坊 CHINATOWN POINT 133 NEW BRIDGE ROAD #18-XX	\$4,600,000	2,347	\$1,960	2022年5月26日
8 新达城 SUNTEC CITY 7 TEMASEK BOULEVARD #28-XX	\$4,511,100	1,367	\$3,300	2022年4月18日
9 EON SHENTON 70 SHENTON WAY #07-XX, XX, XX	\$4,100,000	1,765	\$2,323	2022年5月9日
10 CHIAT HONG BUILDING 110 MIDDLE ROAD #07-XX, XX, XX	\$4,018,692	3,584	\$1,121	2022年5月6日

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（2022年7月27日）

*指的是土地面积

**单位价格按土地面积计算

- 买卖禁令记录显示，2022 年第二季的交易总额略高于 S\$2.92 亿，与 2022 年第一季 S\$12.8 亿的惊人销售额相比大幅暴跌。
- 买卖禁令中最大笔的交易，是鹿岛控股（Kajima Holdings）旗下公司以 S\$1.111 亿买下的九层高办公大楼——立山大厦（Nehsons Building）。据说，这家公司计划将大楼重新开发成一综合用途开发项目。
- 尽管买卖禁令中的交易总值有所下滑，但办公楼销售市场并非一潭死水，许多大笔办公楼交易并未收录在买卖禁令数据中。这些大笔买卖包括，职总英康（NTUC Income）大楼、西城大厦（Westgate Tower）和新电信（Singtel）总部大楼电信中心（Comcentre）。
- Income At Raffles 是栋 37 层高、999 年地契的办公大楼，由职总英康保险（NTUC Income Insurance Co-operative）于 6 月底，以稍高于 S\$10 亿的价格出售给 Bright Ruby Resources。与此同时，位于裕廊东 20 楼高的办公楼西城大厦，则由 Sun Venture Group 以 S\$6.75 亿出售给美国基金管理公司 AEW。
- 此外，新电信位于爱斯特路（Exeter Road）的总部大楼电信中心，将被重新开发成一个耗资 S\$30 亿的办公楼项目。新电信和联实集团（Lendlease）已同意成立一家合资公司，由联实集团持有该公司 49% 的股份，并在 2024 年左右向新电信支付 S\$16.3 亿的土地开发费用。合资公司剩余的 51% 股权将由新电信把持。

2022年第二季办公楼价格与租赁指数

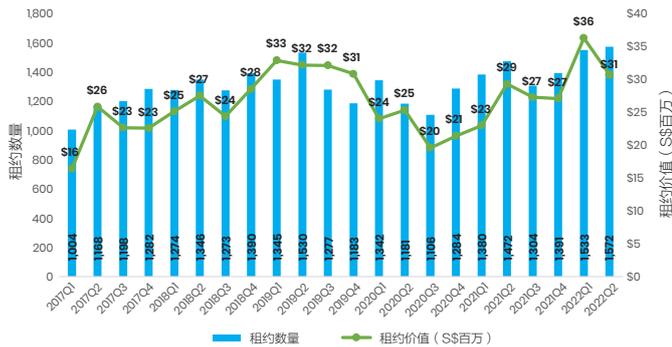
2022年第二季	价格指数	环比%	同比%	租赁指数	环比%	同比%
中央区Central Region	115.0	-5.1%	-5.0%	164.8	2.4%	1.3%
市中心Central Area	114.1	-5.3%	-6.5%	166.4	1.6%	-0.5%
边缘区Fringe Area	117.7	-3.0%	3.0%	153.1	8.8%	13.5%

来源：博纳研究、市区重建局（2022年7月27日）

租金和租赁趋势

- 市建局办公楼租金指数显示，写字楼租金在2022年第二季增长了2.4%，高于2022年第一季的1.6%。增长主要由市区边缘办公楼非凡的8.8%环比租金增长所带动。
- 市建局房地产资讯系统数据显示，办公室租赁量创下新高，2022年第二季共签下了1,572份租赁合同。但与此同时，总租约价值在第一季创下S\$3,620万的历史新高后，于2022年第二季环比滑落14.7%至S\$3,090万。

办公楼租约与总租约价值



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（2022年7月27日）

- 在经济复苏、防疫管理措施放宽和国际边境重开的情况下，办公楼租金继续上涨，为业主和办公室租户打了一剂有效的强心针。落成的办公空间数量有限，保持了入住率的稳定性，并推高了租金。

2022年第二季各区域的办公空间中位数租金

地点	中位数租金 (\$psf pm)	环比%
安顺Anson/丝丝Cecil	\$6.22	↑ 9.1%
莱佛士坊Raffles Place	\$9.50	↑ 5.6%
滨海林荫道Marina Boulevard / 滨海景Marina View	\$11.80	↓ -1.7%
乌节Orchard	\$7.29	↓ -1.5%
边缘区Fringe area	\$4.97	↑ 9.5%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（2022年7月27日）

办公室空缺

- 市建局最新数据显示，全岛写字楼空置率已从第一季的12.8%收紧至2022年第二季的12.0%。
- 截至2022年第二季，全岛空置私人领域办公空间为882,000 sqm（净面积），低于上一季的952,000 sqm。
- 根据市建局数据，继2022年第一季度减少13,000 sqm（净面积）后，2022年第二季的办公空间占用量增加了24,000 sqm（净面积）。同时，2022年第二季办公空间总存量下降了44,000 sqm（净面积）。
- 供应方面，截至2022年第二季度末，共有总建筑面积（GFA）约868,000 sqm的办公空间正在筹建中，而2022年第一季度则为834,000 sqm。
- 2022年上半年约有32,672 sqm的办公空间落成。预料，2022年下半年将有40,000 sqm办公空间投放市场，这将在短期内稳定入住率和租金。然而到了2023年，即将落成的办公空间预计将激增（估计面积约为227,000 sqm），将对租金和入住率造成下行压力。

市场展望

尽管全球经济逆风加剧、利率上升，写字楼物业（包括分层办公楼）仍将受到投资者（如机构投资者、高净值人士和家族办公室）的追捧。他们将购入一个在今年有望持续增长的写字楼市场，这得益于科技行业等租户积极的需求、落成空间数量有限，及疫情后复苏的乐观情绪。

随着公司正检讨混合办公模式，更多员工回到办公室上班，重返工作岗位带来的动力也将支持办公空间需求。预料，占用者也将倾向于选择规格质量较好的新办公楼，为员工提供更好的工作环境，吸引他们回到办公室。写字楼市场中的一个主要现象是中央商业区旧楼的重新发展，写字楼空间陆续撤出市场重建，进而协助撑起租金。

大楼业主似乎热衷于将陈旧的办公楼开发项目，重新开发成混合用途资产，以争取资本价值和总建筑面积的潜在增长空间。国家发展部答复时表示，截至今年4月5日，市建局已收到12份中央商业区奖励计划（CBD Incentive Scheme）的初步申请，当中有八份申请已获得原则性批准（in-principle approval）。一些在中央商业区奖励计划下获得原则性批准的开发项目包括，珊瑚道8号（8 Shenton Way）（原安盛大厦AXA Tower）、New Port Tower（原富士施乐大厦Fuji Xerox Building）和和昌路（Hoe Chiang Road）Tower 15。

2022年第二季季报

工业地产



本季焦点

- **租金和价格上涨**——强劲的制造业表现和用户需求（尤其在物流领域），推动了租金和价格的增长，两者于2022年第二季个别环比增长了1.5%。
- **入住率提高**——尽管整体工业空间供应新增不少新落成空间，但第二季工业物业的总占用率（90%）从上一季（89.8%）收紧。2022年上半年，工业总空间增加超过 S\$705 万。
- **大量供应**——2022年第二季将有约 S\$1,680 万的工业空间落成。即将推出市场的大量供应，将在短期内缓和市场繁荣度（market exuberance）。2023年起，逐渐减少的未来供应或将协助支持中期的租金和价格增长。

2022年第二季工业地产

概述

新加坡工业地产市场一直受益于强劲的制造业表现。根据贸易与工业部（MTI）发布的初步预测，制造业在 2022 年第二季同比增长了8.0%，延续了上一季 7.9% 的增长。这促成了新加坡 2022 年第二季4.8%的GDP 同比增长。

MTI指出，全球各地对半导体和半导体设备的需求居高不下，在此驱动之下，电子和精密工程集群持续创下强劲的输出增长。这有助于缓解生物医学制造业和化学业集群的下滑。预料，今年的制造业表现将持续有积极的表现。政府维持预测，新加坡 2022 年经济预料将增长 3% 至 5%。

租金和占用率

- 在大量新空间落成的情况下，业务扩张带来的强劲需求，协助收紧 2022 年第二季整体工业地产的入住率。
- 裕廊集团（JTC）数据显示，整体入住率在2022年第一季下滑至89.8%后，于第二季升至90.0%（环比+0.2 ppt）。与 2021 年第二季相比，2022 年第二季的入住率同比下降 0.2 个百分点。
- 2022 年第二季，约 322,000sqm 即 340 万sqft 的工业空间落成。加上 2022 年第一季落成的 333,000sqm 即 360 万sqft 的空间，2022 年上半年的总工业空间存量，增加了超过 655,000sqm 即 705 万sqft。这是自 2017 年以来，最高半年度库存空间增幅。
- 多个工业地产领域的入住率出现环比增长，其中多用户工厂空间（环比+0.6 ppt）和仓库空间（环比+0.6 ppt）增幅最大。与此同时，单用户工厂和商业园的入住率环比分别小幅下滑 -0.1 个百分点和 -0.5 个百分点。
- 粮食供应相关忧虑、原材料渠道和供应链中断，促使囤货活动增加，进而导致占用者物流空间的需求激增。最近的货币政策（例如强化新币）促使餐饮业者和制造商等行业参与者更积极囤积自家库存，预防业务运营受到任何干扰。
- JTC 指出，2022 年第二季整体租金环比增长了 1.5%，所有领域较上一季皆有增长。与去年同期相比，2022 年第二季整体租金上涨了 3.4%。
- 租金季度增长主要由多用户工厂和仓库领域带动，环比增长了 2.1%。其次则是单用户工厂空间（环比+0.4%）和商业园空间（环比+0.2%）。

2022年第二季工业地产租金与占用率

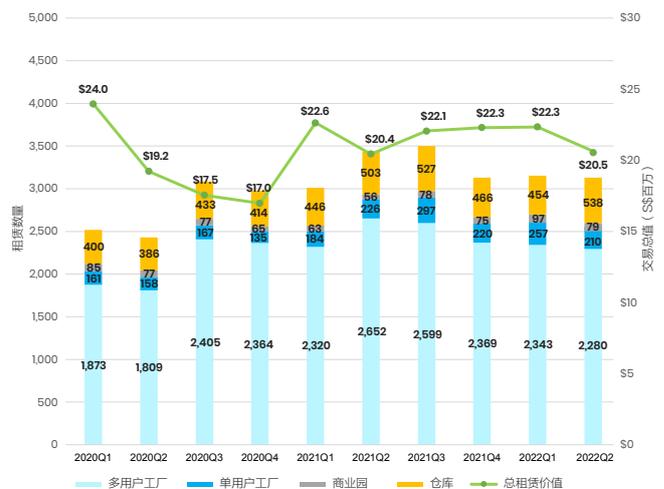
2022年第二季	租金			占用率		
	租金指数	环比%变动	同比%变动	占用率	环比%变动	同比%变动
全工业 All Industrial	93.7	1.5	3.4	90.00%	0.2	-0.2
多用户工厂 Multiple-User Factory	92.2	2.1	3.7	89.40%	0.6	-0.3
单用户工厂 Single-User Factory	97.8	0.4	2.1	90.30%	-0.1	-0.6
商业园 Business Park	112.1	0.2	-0.1	85.10%	-0.5	0.3
仓库 Warehouse	89.1	2.1	5.7	90.90%	0.6	0.7

来源：博纳研究、裕廊集团J-Space（2022年7月28日）

工业地产租赁活动

- 尽管租金有所增长，但总体租赁需求在2022年第二季有所减弱，这可能是由过去半年来的空间数量增加所致。
- 2022 年第二季共签订了3,107 份租约，比 2022 年第一季的 3,151 份合同环比下滑 1.4%。租金总值在 2022 年第二季环比下跌 8.1%，从 2022 年第一季的约S\$2,234 万降至 S\$2,053 万。
- 仓库领域表现亮眼的地方不少，于第二季签订了约538份租赁合同，并且在仓库空间需求激增的情况下，创下仓库市场季度合同数量的最高纪录。

租赁数量与租金总值（S\$百万）



来源：博纳研究、裕廊集团J-Space（2022年7月28日）

价格与交易

- 强劲的经济和不断扩大的制造业产量鼓舞了市场情绪，促使工业价格在 2022 年第二季持续回升，环比上涨 1.5%，同比上涨 5.2%，同时由 2022 年第一季 2.1% 放缓。这是自 2020 年第三季以来，价格连续第七个季度增长。
- 销量从2022年第二季的43 笔交易，增至 2022 年第二季的 520 笔交易，环比增长19.8%。与 2021 年第二季的 455 笔交易相比，交易量同比增长了 14.3%。
- 2022 年第二季的 520 笔交易中，455 笔为多用户工厂空间，约占销量的 87.5%。其次是仓库空间（34），和单用户工厂空间（31）。

工业地产交易量与交易总值 (S\$百万)



来源: 博纳研究、裕廊集团J-Space (2022年7月28日)

- 工业市场总销售额约S\$8.3亿, 比上一季的S\$7.13亿增长了约 16.5%。2022 年上半年的工业市场共完成954笔交易, 销售额超过 S\$15.4 亿。

2022年第二季工业地产交易龙虎榜

地点	类型	成交价 (\$)	面积 (SQFT)	单位价格 (\$ PSF)
VICTORY CENTRE 110 LORONG 23 GEYLANG	多用户工厂	90,000,000	67,945*	1,325**
NASACO TECH CENTRE 49 CHANGI SOUTH AVENUE 2	单用户工厂	30,800,000	117,979*	261**
X, X KIAN TECK DRIVE	单用户工厂	18,800,000	118,761*	158**
3X CHANGI NORTH CRESCENT	单用户工厂	17,692,940	91,873*	193**
CFM BUILDING 4 ANG MO KIO AVENUE 12	单用户工厂	13,350,000	28,206*	473**
X KAKI BUKIT CRESCENT	多用户工厂	13,000,000	18,935*	687**
1X KIAN TECK CRESCENT	单用户工厂	10,800,000	44,030*	245**
4X GENTING ROAD	单用户工厂	9,900,000	4,369*	2,266**
LOYANG INDUSTRIAL ESTATE 1X LOYANG LANE	单用户工厂	9,800,000	74,954*	131**
LOYANG INDUSTRIAL ESTATE 3X LOYANG CRESCENT	单用户工厂	9,600,000	69,394*	138**

来源: 博纳研究、裕廊集团J-Space (2022年7月28日)

*指的是土地面积

**单位价格按土地面积计算

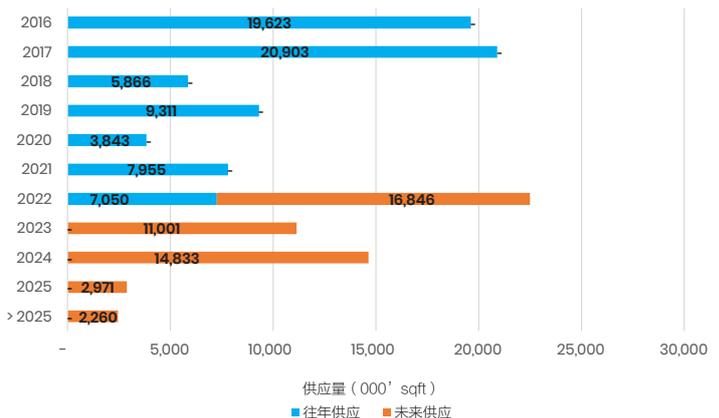
- 2022年第二季, 前十名最高交易以建筑销售为主。
- 2022年第二季完成的最高交易是Victory Centre, 这是一栋60年地契的七层斜升轻工业建筑, 位于芽笼23巷110号 (110 Lorong 23 Geylang)。飞龙集团 (Fragrance Group) 以 S\$9,000 万的价格, 将建筑出售给领盛投资管理公司 (LaSalle Investment Management) 的相关机构。建筑位于沈氏通道 (Sims Drive) 和阿裕尼路 (Aljunied Road) 转弯处, 距离阿裕尼地铁站 (Aljunied MRT) 只需步行五分钟。
- 物业总楼面面积约170,000sqft, 划作Business 1。这块土地由飞龙集团从市区重建局手中买下, 并于2015年落成。建筑能提供超过80个单位, 每个单位平均面积约1,600sqft。
- Victory Centre主要吸引力在于, 它不属于JTC集团管辖范围, 不受 JTC 租赁转让和转租政策的限制, 而这将吸引不符合JTC地点资格的租户。

- 这出资产还有另一个主要投资吸引力: 市建局出售地段的条件是, 在获得临时入伙证 (TOP) 后的头十年内, 开发项目不进行分层出售。十年期限在 2025 年到期后, 新业主可考虑申请分契并出售分契单位。

待售空间与未来供应

- JTC 指出, 根据截至2022年6月底的批准计划, 面积约 157 万sqm或 1,680 万sqft的工业空间将在 2022 年下半年完成。
- 其中, 约43% 的供应是单用户工厂空间, 而多用户工厂空间占供应的另外 30%。即将投放市场的剩余 27%供应, 则包括仓库和商业园空间。
- 2022 年下半年将有大量新空间落成, 除了将影响价格和租金增长外, 博纳预料2023 年后供应量的减少将支持价格回升和租金增长, 尤其针对仓库和商业园空间。

工业空间供应量 ('000 sqft)



来源: 博纳研究、裕廊集团J-Space (2022年7月28日)

市场情绪与展望

新加坡的增长前景保持不变, 政府预料 2022 年 GDP 将增长 3% 至 5%。这可能会由健康的全球贸易和制造业表现所支撑, 将为工业市场带来好处。电子、食品科技、电子商务和物流领域, 今年将继续刺激工业空间需求。

政府表示, 新加坡经济明年没有陷入衰退的风险。尽管如此, 下行风险仍然存在。由于新加坡持开放经济, 一些必须留意的风险包括, 乌克兰冲突和中国因防疫而不定时封城, 这些已导致商品价格上涨和通货膨胀, 造成世界各国央行收紧货币政策。美联储加息也引发了美国经济衰退即将到来的担忧, 这将打击商业信心。部分实业家可能决定谨慎行事, 暂时搁置扩张计划。

随着国际边境重新开放, 更多工人可能会返回新加坡, 或将有助于缓解建筑业的人力紧张。如果建筑活动加速, 可能会增加可能影响入住率的工业供应完成。

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、原则、示例和其他信息仅供参考和教育目的。本出版物无意为购买、出售或租赁房产或任何形式的房产投资提供投资建议或推荐。博纳对于读者做出的投资决定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!

