

2022年第二季博纳研究 商用产业报告



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B

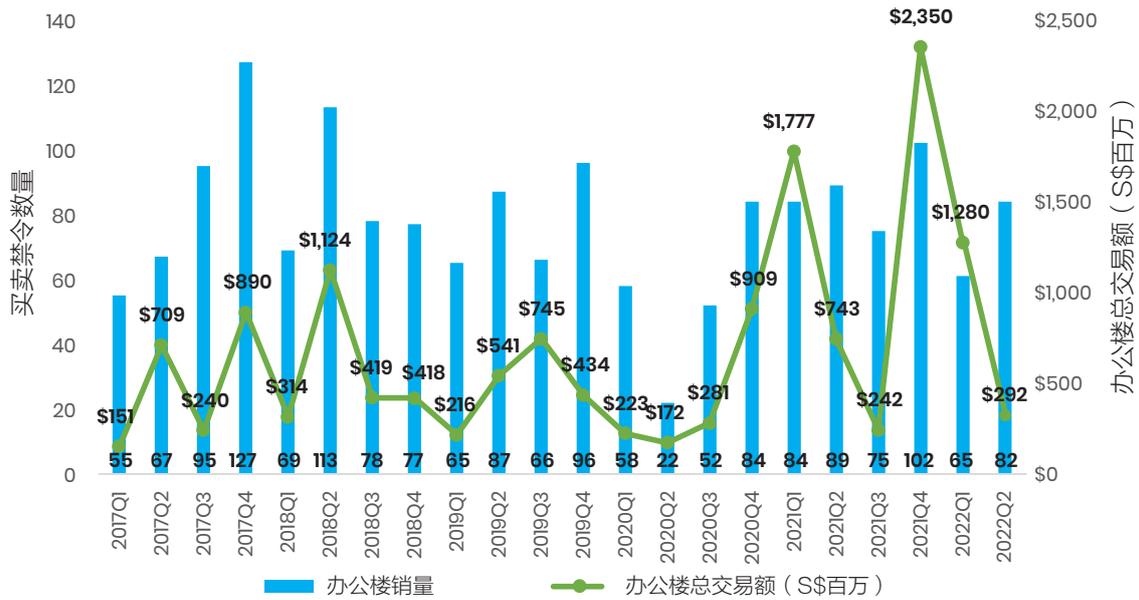
2022年第二季博纳研究 办公楼报告附件



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。

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

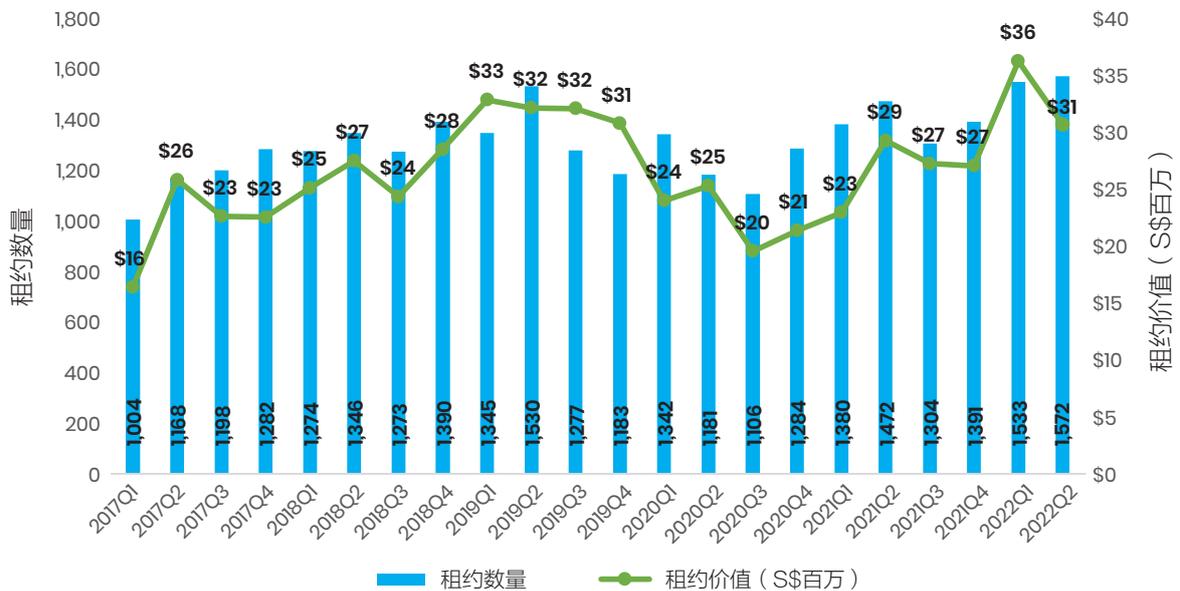
**单位价格按土地面积计算

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）

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）

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）

2022年第二季博纳研究 工业地产报告附件



本季焦点

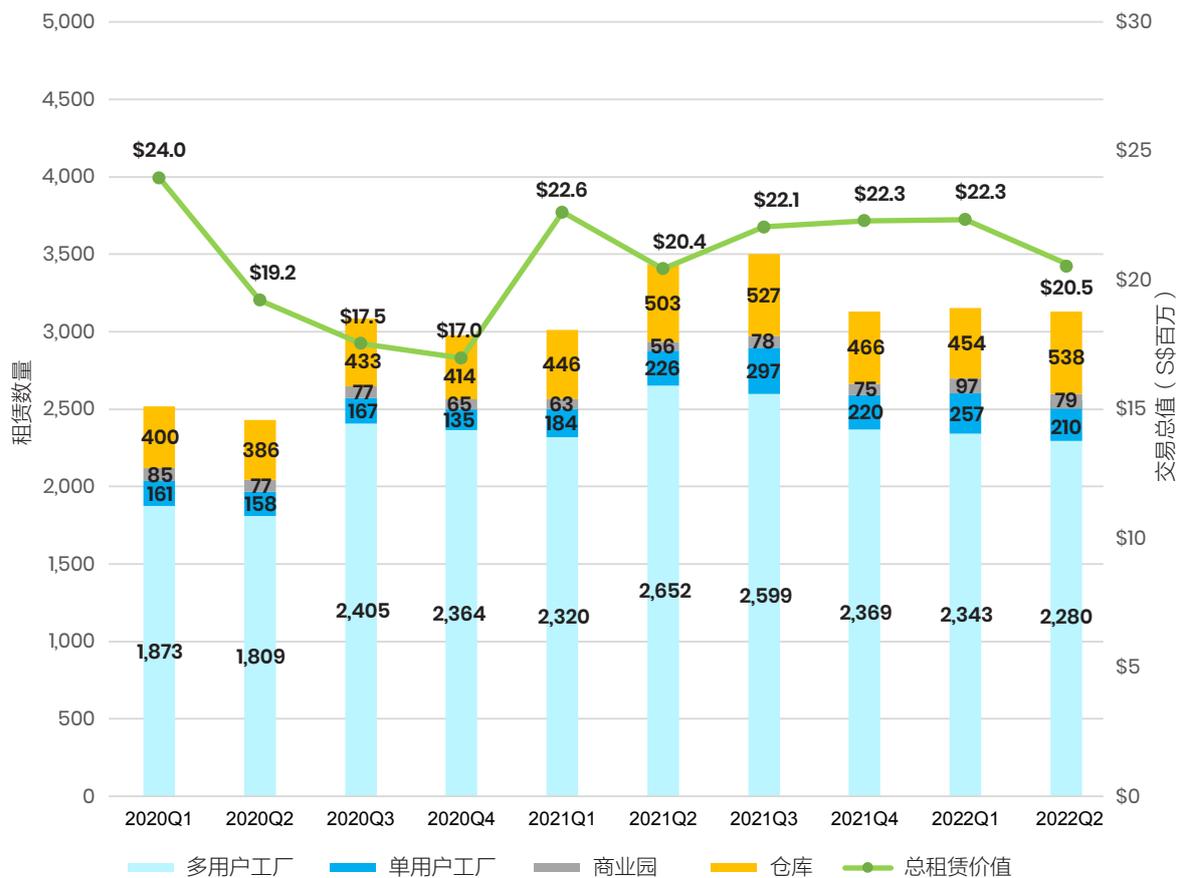
- **租金和价格上涨**——强劲的制造业表现和用户需求（尤其在物流领域），推动了租金和价格的增长，两者于2022年第二季个别环比增长了1.5%。
- **入住率提高**——尽管整体工业空间供应新增不少新落成空间，但第二季工业物业的总占用率（90%）从上一季（89.8%）收紧。2022年上半年，工业总空间增加超过 S\$705 万。
- **大量供应**——2022年第二季将有约 S\$1,680 万的工业空间落成。即将推出市场的大量供应，将在短期内缓和市场繁荣度（market exuberance）。2023年起，逐渐减少的未来供应或将协助支持中期的租金和价格增长。

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）

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）

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

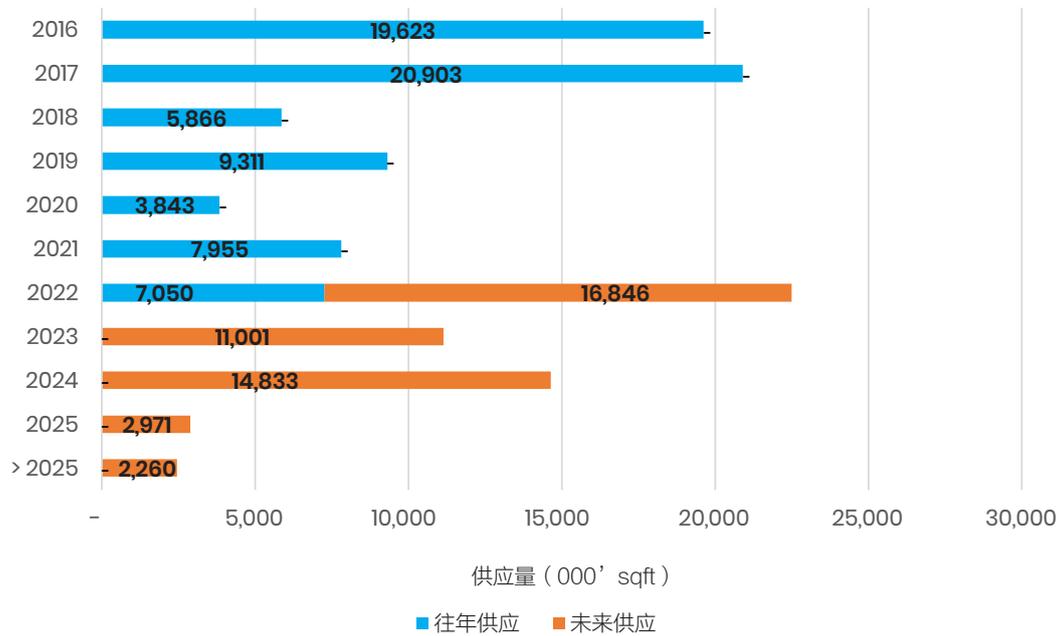
**单位价格按土地面积计算

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）

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!

