



---

# 新加坡行业分析报告

---



浦发银行新加坡分行

2025 年 8 月

## 目录

一、新加坡经济发展现状.....	3
(一) 经济总量 (GDP) .....	3
(二) 三次产业结构 .....	4
(三) 三驾马车—投资、消费和净出口 .....	4
(四) 通货膨胀 .....	5
(五) 消费与零售 .....	6
(六) 证券市场 .....	6
二、新加坡主要行业分析.....	7
(一) 制造业.....	10
1. 电子制造.....	10
2. 化工行业.....	13
3. 生物医药.....	20
(二) 金融与保险行业.....	25
1. 历史沿革.....	26
2. 主要领域.....	26
3. 政府支持与政策 .....	28
4. 发展趋势.....	28
5. 挑战 .....	29
6. 中资企业分布情况 .....	30
(三) 批发零售业 .....	30
2. 主要领域.....	31
3. 政府支持与政策 .....	33
4. 发展趋势.....	33
5. 挑战 .....	34
6. 中资企业分布情况.....	36

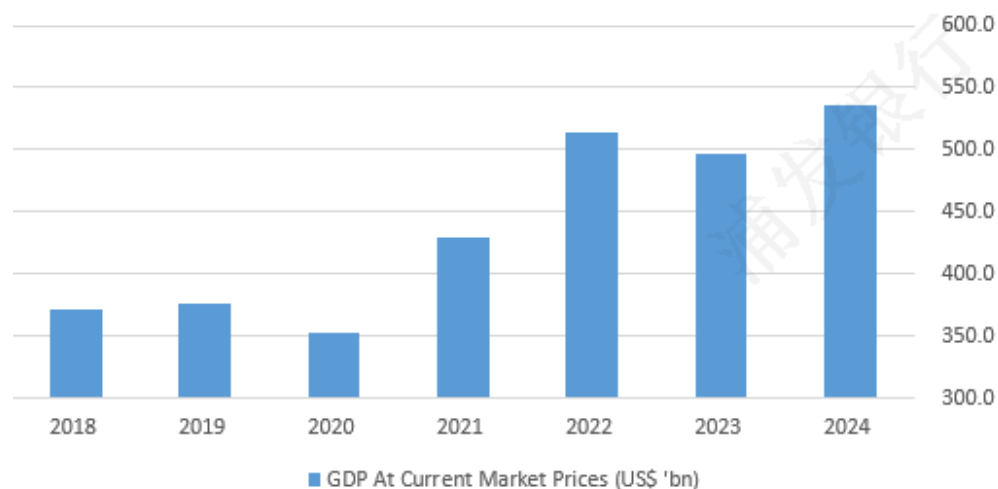
（四）房地产业.....	36
1. 历史沿革.....	36
2. 主要领域.....	37
3. 政府支持与政策 .....	43
4. 发展趋势.....	47
5. 挑战 .....	48
6. 中资企业分布情况 .....	50
（五）住宿和餐饮业 .....	50
1. 历史沿革.....	50
2. 主要领域.....	51
3. 政府支持与政策 .....	53
4. 发展趋势.....	54
5. 挑战 .....	56
6. 中资企业分布情况 .....	57
三、总结 .....	57

## 一、新加坡经济发展现状

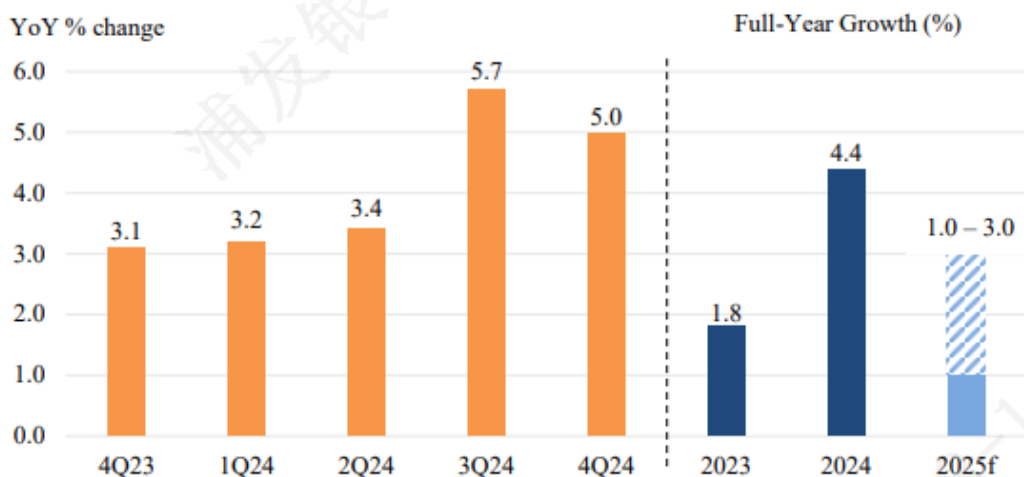
### （一）经济总量（GDP）

2024 年，新加坡经济保持稳定增长，经济总量（GDP）5351 亿美元，实际经济总量同比增速 4.4%，超越 2023 年 1.8% 的增长率，彰显出新加坡经济的强劲复苏与发展活力。人均 GDP 达到 88,592 美元，同比增长 7.8%，位于世界前列。根据新加坡贸工部预测，2025 年新加坡 GDP 增长为“1.0%-3.0%”区间。

2018年—2024年新加坡实际GDP总量情况



Singapore's Real GDP Growth

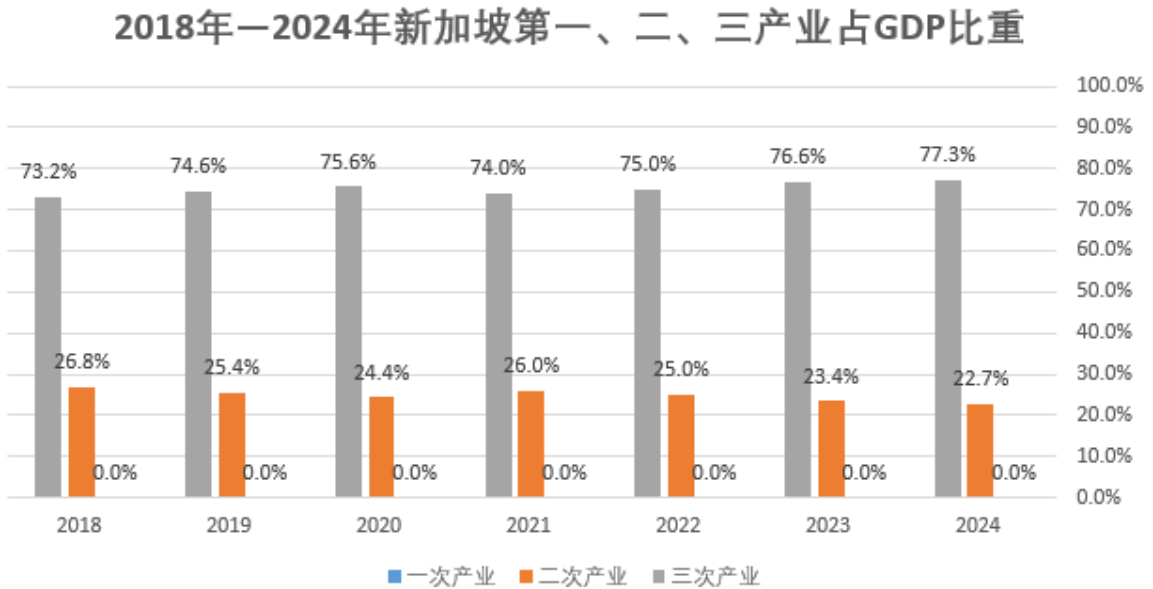


来源：新加坡统计局，新加坡贸工部



2025 年 7 月，新加坡贸工部初步估算，新加坡经济在 2025 年第二季度同比增长 4.3%，延续了上一季度 4.1% 的增长势头。2025 年上半年整体而言，新加坡经济增长率平均为 4.2%。展望未来，鉴于美国关税政策的不确定性，2025 年下半年全球经济仍面临显著的不确定性和下行风险。

（二）三次产业结构

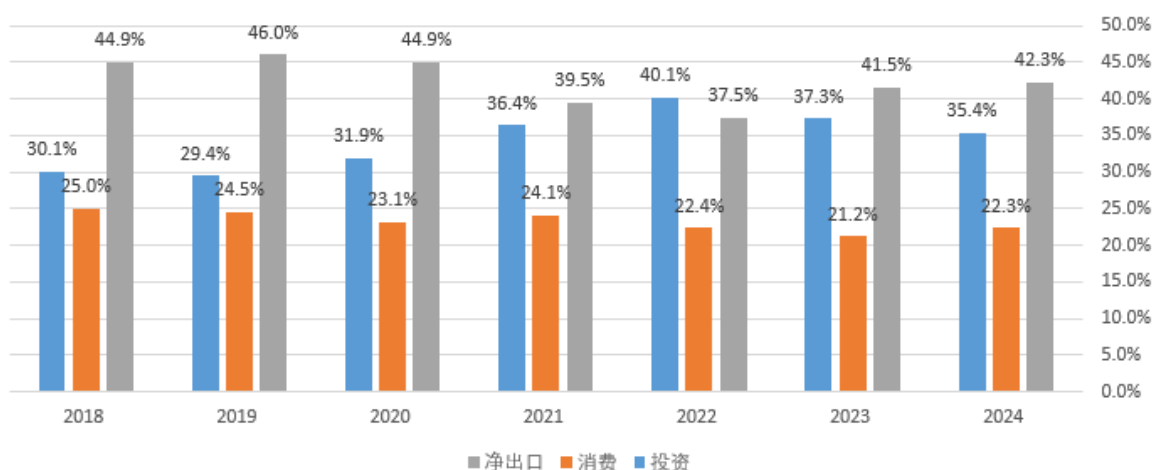


来源：新加坡统计局

新加坡的经济结构中，从 GDP 的产业构成来看，没有第一产业，产业结构以服务业和制造业为主体，主要经济贡献来源于第三产业，且第三产业的占比仍有进一步提升的趋势。服务业占比约 75% 以上，工业占比超过 20%，是世界上为数不多制造业占比超过 20% 的国家。且第三产业有进一步提升的趋势，表明新加坡经济基本实现从工业经济向服务经济的转型，服务业成为推动经济增长的主要动力。

（三）三驾马车—投资、消费和净出口

2018年—2024年新加坡投资、消费和净出口占GDP比重情况



来源：新加坡统计局

从支出构成来看，投资和消费的 GDP 占比近年来看总体都有所下降，净出口占比提升明显。2024 年投资占 GDP 比重为 35.4%，消费占 GDP 比重为 22.3%，净出口占 GDP 比重为 42.3%。这反映出新加坡经济的高度开放性和外向型特征，对外贸易在经济中扮演着重要角色。

自 1998 年以来，新加坡一直保持着贸易顺差状态，2024 年前五大贸易顺差来源国（地区）为中国香港、欧盟、印度尼西亚、韩国、泰国。作为转口、加工贸易经济体及世界第三大炼油中心和石油贸易枢纽之一，对外贸易商品种类以集成电路、石油燃料和产品、化工产品为主。

#### （四）通货膨胀

2024 年新加坡核心通胀率为 2.7%，明显低于 2023 年的 4.2%，根据新加坡金融管理局和贸工部公布的最新数据显示，2024 年本地整体通货膨胀率为 2.4%，通货膨胀率有所降低，显示新加坡政府在经济调控方面的能力和成效。2025 年，新加坡金管局预测核心通胀区间为 0.5%—1.5%。

### （五）消费与零售

2024 年 12 月，新加坡私人零售消费总额为 46 亿新元。与去年相比，2024 年 12 月零售额下降 2.9%，此前 2024 年 11 月零售额下降 0.5%。剔除机动车后，零售总额约 40 亿新元。在零售贸易行业中，大多数行业在 2024 年 12 月录得同比销售额下降。计算机及电信设备、迷你超市及便利店以及服装及鞋类行业销售额同比下降幅度在 6.7%至 13.1%之间。相比之下，食品及酒精饮料和机动车零售商在 2024 年 12 月销售额同比分别增长 9.4%和 6.0%。

### （六）证券市场

2025 年 1 月，新加坡股票市场总市值达到 6448 亿美元，较 2024 年 12 月和 2023 年 12 月的 6338 亿美元和 5704 亿美元分别增长约 1.7%和 13.0%。海峡指数的攀升，主要是银行股带动的，受益于升息和避险资金的涌入，本地银行股价格相比疫情初期已经翻倍。总体来看，2024 年新加坡股市整体上不是特别活跃，这种不活跃首先体现在成交量上，新交所每天的成交量大概是 10 多亿新币，作为对比，港交所每天的成交额大约是千亿港币级别，两者相差 15 倍。2024 年，新交所全年仅有 4 个 IPO，存量公司数量也有所减少，达到了 20 年来的最低点。本地的互联网大厂，例如 Grab 和 Sea, 都没有选择在新交所上市。整体来说，新加坡股市虽然指数创新高，但是整体市盈率 P/E Ratio 仍在 15x 左右的水平，相对合理。但是新交所在市场体量、企业规模和流动性等方面存在一定的局限性。新加坡上市公司总规模不到香港的 1/7，而流动性则不到香港的 1/15。新加坡股票市场小，资金少，新兴优质企业不愿意去新加坡挂牌上市。新加坡股市由于缺乏流动性，又缺乏新兴优

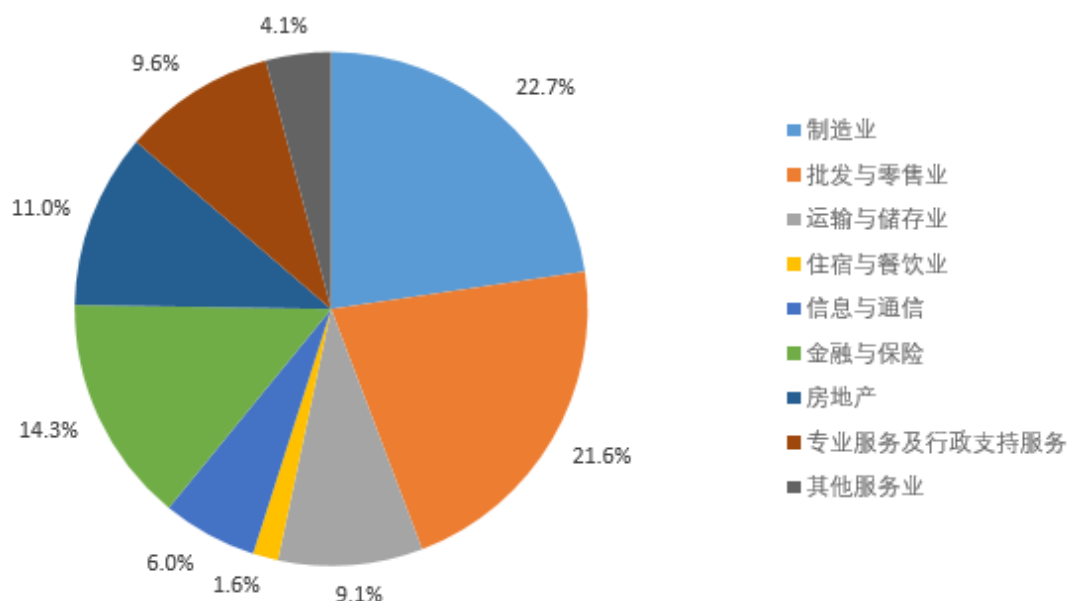
质企业，所以难以吸引国际资金的活跃参与，新加坡如果想要弥补股市的短板，需要相当长的时间。

香港		新加坡
人口	✓ 香港740万	新加坡560万
面积	✓ 1100平方公里	700平方公里
GDP	3820亿美元	✓ 5013亿美元
人均GDP	5.09万美元	✓ 8.47万美元
资管规模	31.19万亿港元	✓ 31.4万亿港元
股市成交	✓ 25万亿港元	1.6万亿港元
股市市值	✓ 3.8万亿美元	0.68万亿美元
债市规模	✓ 2.3万亿美元	1.8万亿美元
货币制度	联系汇率	✓ 有管理的浮动

值得注意，新加坡金管局在 2025 年 7 月 21 日公布向三家资产管理公司拨付初始资金\$11 亿美元，用于投资新加坡股市。为振兴新加坡股市所做的努力正初见成效，海峡指数在最新公告后，7 月 24 日创下 4273 点的历史新高。

## 二、新加坡主要行业分析

2024年新加坡产业结构

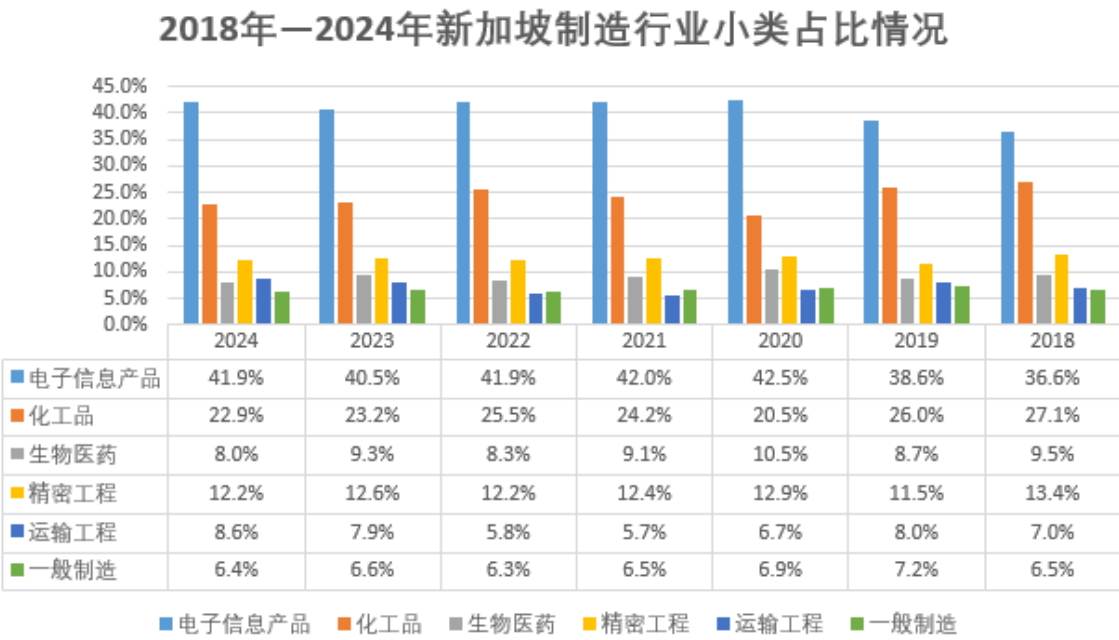


来源：新加坡统计局

2024 年新加坡的产业结构：制造业（21.4%）、批发零售业（20.4%）、运输与储存（8.6%）、住宿与餐饮业（1.59%）、信息与通信（5.6%）、金融与保险（13.5%）、房地产（2.7%）、专业服务及行政支持服务（7.7%）和其他服务行业（9.1%）。从结构来看，新加坡贸易产业及其强大，以进出口贸易为主的“批发业”占比最高，由此可见贸易是整个新加坡城市产业发展的基本盘。理解了这一点，便不难看出近年来新加坡为什么会花费巨大成本和精力，立志要打造全球最大、现代化超级大港——大士港。这个港口建成后年能处理超过 6500 万个标箱。

一般来说，在寸土寸金的市域范围内发展制造业，也不太符合国际大都市的比较优势。然而，新加坡的制造业却可谓独树一帜，成为国家增长的重要引擎。在城市 GDP 中的占比而言，新加坡的制造业产值占比高达 21.4%。比较而言，香港是 0.97%，纽约是 0.76%，伦敦是

2.0%，东京都是7.01%，巴黎大区是7.9%，洛杉矶相对较高，也不过是9.12%，与新加坡并不在一个层级。新加坡制造业中电子信息产品占比最高，2024年达到41.9%，其次化工品（22.9%）、精密工程（12.2%）、运输工程（8.6%）和生物医药（8.0%）是新加坡四个比较重要的制造行业小类。



来源：新加坡统计局

新加坡对房地产依赖度较低，房地产对新加坡 GDP 贡献程度不高。由于新加坡并没有大量的上游水泥、建材等生产产业，更多依靠进口贸易满足国内需求，因此并不存在房地产对于上游产业的拉动。而其本身下游产业如消费等历来占比很高，基本可与房地产相对独立。因此，房地产行业在新加坡并不是一个拉动上下游的关键性位置，更多的作用是维稳民生。再来看新加坡的财政收入，新加坡对于土地财政依赖并不强，土地出让相关收入不多。新加坡政府对于土地出让收入的管理和使用有严格规定，当年土地出让收入总额不能超过政府总收入的 5%。

下面将具体分析新加坡的主要行业：

### （一）制造业

作为东南亚最受全球青睐的区域商业中心，新加坡一直视制造业为重要的经济增长引擎。“制造业 2030 愿景”，旨在将新加坡打造成为先进制造业的全球业务、创新与人才中心；未来继续争取 50% 的增长，并确保制造业对新加坡 GDP 的贡献保持在 20% 左右。

#### 1. 电子制造

新加坡的电子制造业开始自 20 世纪 80 年代，经过多年的发展，已经成为新加坡经济的支柱之一，涵盖了从半导体、通信设备到消费电子等多个领域。2024 年，电子制造业产值 1774.9 亿新元（约 1298.5 亿美元），占制造业总产值的 41.9%，年增长率为 6.6%。

#### （1）历史沿革

新加坡自 20 世纪 60 年代以来，逐渐从制造业向高科技产业转型。最初，政府通过吸引外资来发展电子产业，并为此提供了优惠政策和基础设施建设。到了 80 年代，新加坡已成为世界重要的电子产品制造基地之一，尤其是在半导体、计算机和通信设备领域。

#### （2）主要领域

➤ 半导体：新加坡是全球半导体制造的重要基地之一。许多世界领先的半导体公司如英特尔、三星、台积电等在新加坡设有制造厂。新加坡的半导体产业主要涉及芯片设计、制造、封装和测试等领域。

➤ 通信与消费电子：新加坡也是全球通讯设备和消费电子产品的制造和研发中心。包括智能手机、平板电脑、显示器等消费类电子产品的生产和设计。通信技术方面，新加坡的电子公司如华为、诺基亚、思科等，提供全球通信基础设施建设的解决方案。

➤ 工业电子：新加坡的工业电子行业主要涉及自动化设备、机器人技术和高精度仪器等。新加坡的电子制造业在自动化、数字化及智能化方面具有较强的竞争力。新加坡一直致力于成为亚洲机器人中心，许多工业机器人生产企业选择在这里设厂，如外资有瑞士 ABB（ABB Robotics）、库卡（KUKA）、发那科（FANUC）、安川电机（Yaskawa Electric Corporation）、三星重工业（Samsung Heavy Industries），中资有新松机器人、埃夫特、哈工大机器人集团、广州数控、天行机器人等。

➤ 智能传感器和监控系统：随着“物联网”技术的兴起，智能传感器和监控系统在工业生产中的应用变得越来越重要，新加坡在这一领域的制造业也在不断发展，尤其在环境监控、机器视觉、传感技术等方面，涉及这一领域的主要新加坡本地企业包括：Ximant Technologies、ST Engineering（ST Electronics）、Singtel、Oceanus Group Limited。

### （3）政府支持与政策

新加坡政府对电子制造业非常支持，包括：

➤ 产业转型计划：新加坡政府推出“智能工业计划（Smart Industry Singapore）”，该计划鼓励企业通过数字化、自动化和智能化提升生产效率，该计划为企业提供了资金支持，帮助企业进行技术创新和设备更新。

➤ 税收激励：政府为吸引外资和创新企业提供了税收减免和补助，例如“税务优惠计划”（Tax Incentive Schemes）和“研发税收抵免”（R&D Tax Incentive）。

➤ 基础设施服务：新加坡注重打造先进的工业园区，如裕廊工业



园区（Jurong Industrial Estate）和巴西立科技园（Pasir Ris Tech Park），这些园区配备了先进的设备和配套设施。

➤ 创新支持：新加坡设立了多个研发机构，如新加坡科技研究局（A\*STAR），提供创新基金，支持本地公司进行技术研发和产业化。

#### （4）发展趋势

➤ 智能制造与自动化：随着工业 4.0 的兴起，新加坡正大力推进智能制造和自动化技术的应用。利用物联网、大数据、云计算和人工智能等技术，提升生产效率，推动传统制造业向高科技、高附加值产业转型。

➤ 5G 与物联网：5G 技术的部署和物联网的普及将进一步推动新加坡电子产业的发展。新加坡政府已计划成为全球第一个实现全面 5G 覆盖的国家，5G 基础设施的建设将为新兴应用，如自动驾驶、远程医疗、智慧城市等提供技术支持。

➤ 绿色技术与可持续发展：新加坡在推动绿色技术方面取得了显著进展。电子产业的环保需求也在增长，尤其是在废弃电子产品回收、能源消耗减少和材料可持续性等方面。新加坡政府鼓励企业采用绿色制造技术和低碳生产方式。

➤ 半导体创新：随着全球对半导体的需求不断增长，新加坡的半导体行业在先进制程和封装技术方面不断创新。新加坡希望通过投资研发，保持在全球半导体产业中的竞争力，特别是在先进封装、集成电路设计和人工智能芯片等领域。

➤ 技术融合：新加坡的电子产业正在向跨领域融合发展，尤其是电子、信息技术、人工智能、区块链等多种技术的结合。例如，智能家居、自动化物流、智能交通等领域的跨行业应用正在加速发展。

## （5）挑战

### ➤ 全球竞争

新加坡的电子产业首先需要应对来自中国、韩国、美国等国家的激烈竞争，尤其是在半导体领域。其次是成本控制方面，其他地区的劳动力成本较低，可能对新加坡制造业带来压力。

### ➤ 技术创新压力

随着技术不断创新，工业电子制造业需要不断进行技术更新，企业需要不断投入资金进行研发，以保持市场竞争力。

### ➤ 全球供应链中断风险

新加坡的电子产业高度依赖全球供应链，尤其是在原材料、芯片和关键零部件的供应上。全球地缘政治和供应链中断风险可能影响新加坡电子制造业的稳定发展。

## （6）中资企业分布情况

华为、中天科技、中兴通讯、海康威视、中芯国际、浪潮集团等。

## 2. 化工行业

新加坡是世界第三大炼油中心和石油贸易枢纽之一，仅次于美国和中国，也是亚洲石油产品定价中心，产业涵盖石油炼制、化学品生产、液化天然气（LNG）处理等多个环节，产品不仅供应新加坡国内市场，还通过先进的港口设施出口至全球，尤其是亚太地区和欧美市场。新加坡日原油加工能力超过 150 万桶，其中埃克森美孚公司（ExxonMobil）60.5 万桶，新加坡炼油公司（Singapore Refining）29 万桶，壳牌公司（Royal Dutch/Shell）25 万桶。2024 年，化工行业产值为 971 亿新元（约 710.4 亿美元），占制造业总产值的 22.9%，年增长率为 2.0%。石化企业主要聚集在裕廊岛石化工业园区。

## （1）历史沿革

1960 年代至 1980 年代，新加坡通过吸引外资和建设大型炼油和石化基地，随着壳牌公司（Shell）在 1961 年建立了新加坡第一座炼油厂，埃克森美孚等国际公司也陆续在新加坡设立炼油厂，因此新加坡石油化工产业得到迅速发展。1990 年代以来，随着全球竞争加剧，新加坡石油化工企业开始专注于高附加值化学品生产，并加大了在环保和技术创新上的投资。进入 21 世纪后，新加坡石油化工行业积极推动产业的绿色化、智能化和可持续发展，不断提升全球竞争力。

## （2）主要领域

➤ 石油炼制：石油炼制是新加坡石化行业的基础。新加坡有多个大型石油炼油厂，主要由国际石油公司如壳牌（Shell）、埃克森美孚（ExxonMobil）和新加坡国有的新加坡石油公司（Singapore Petroleum Company, SPC）等运营。壳牌新加坡炼油厂是全球最大的一体化石油炼制与石化生产基地之一，生产石油产品和多种化学品，年炼油能力达到 50 万桶/日。埃克森美孚在新加坡拥有世界上最大的一体化石油炼油和化工厂之一，炼油能力超过 60 万桶/日，生产包括汽油、柴油、航空燃料、液化天然气（LNG）等各种石油产品。新加坡石油公司是新加坡本地的国有企业，除了炼油，还涉及石化产品的生产。

➤ 石油化学品生产：石油化学厂将从炼油厂提炼出来的原油转化为各种化学产品，供制造业和消费品生产使用。包括：1）聚乙烯（PE）和聚丙烯（PP），这些塑料是全球需求量最大的化学品之一，新加坡是这些产品的主要生产和出口基地。2）基础化学品：如乙烯、丙烯、苯、甲醇等，这些是重要的工业原料，广泛应用于汽车、建筑、电子产品等领域。3）合成材料：新加坡在合成橡胶、特种塑料等高附加值

产品的生产方面具有优势，尤其在全球汽车、电子和包装产业中有着重要市场份额。

➤ 天然气与液化天然气（LNG）：新加坡是世界上重要的 LNG 接收站之一，拥有全球领先的 LNG 接收、储存和再气化设施。新加坡的天然气行业主要由新加坡天然气公司（Singapore LNG Corporation, SLNG）运营，供应给新加坡和邻近的国家。新加坡积极推动 LNG 清洁能源的使用，通过其 LNG 接收站将 LNG 进口到国内，并通过管道、船舶等方式向亚太地区及全球市场进行转运。

### （3）政府支持与政策

➤ 税收优惠及补贴：1）投资税收减免（Pioneer Status）：新加坡的先驱地位（Pioneer Status）政策为符合条件的石油化工企业提供高达五年的免税优惠；2）企业税收减免：新加坡对企业收入征收的企业所得税率相对较低，标准税率为 17%，而对于一些高技术、绿色、环保项目，政府可以提供税收减免，进一步鼓励外资企业入驻；3）研发补贴：新加坡政府通过经济发展局（EDB）和科技与创新局（A\*STAR）等机构提供财政补贴，支持石油化工企业进行技术研发和创新。通过设立研发奖励基金，鼓励企业在环保、资源节约、能源效率等方面进行创新；4）绿色发展补贴：为了促进绿色技术和环保技术的应用，政府提供了与绿色石化产品、清洁能源和碳捕捉等相关的补贴。

➤ 基础设施服务：新加坡政府通过建设如裕廊岛等石化工业园区，提供高效、集成化的生产、存储和运输设施，并为园区企业提供土地使用权、稳定能源供应等支持。新加坡港口为石化企业提供先进的物流设施和石油储运设施，确保企业能够高效地获取原料并向全球出口。

➤ 环保政策：新加坡政府对石油化工企业实行严格的环境保护法

规，确保空气质量、水质、废弃物排放等方面符合国际标准。此外，政府通过碳税（Carbon Tax）和碳交易系统来促进石油化工企业减少碳排放，并鼓励企业投资绿色技术。

#### （4）发展趋势

##### ➤ 向高附加值化学品发展

随着全球对基础化学品的需求逐渐饱和，新加坡的石油化工产业也开始转向高附加值的特种化学品、电子化学品和环保型化学品生产。新加坡许多企业正在投资研发新材料和创新化学品，以满足先进制造业、电子产业以及可再生能源领域的需求。

##### ➤ 环境可持续发展

新加坡政府高度关注石油化工行业的环保问题，推动石化行业在碳减排、能源效率、绿色化学等方面的转型。例如使用碳捕获与封存技术（CCS），减少温室气体排放。

##### ➤ 数字化与自动化

新加坡的石油化工公司正在投资工业互联网、人工智能（AI）、大数据分析等技术，提高生产效率、减少故障率、优化资源配置。

#### （5）挑战

##### ➤ 环境法规压力

新加坡的石油化工行业面临越来越严格的环保监管和合规要求。政府要求企业减少排放、提高能源使用效率，并采取更清洁的生产技术。例如，企业需要符合新加坡环境局（NEA）制定的空气质量、水质和废弃物排放标准。随着环保政策的日益严格，石油化工企业需要在降低污染、提升环境标准方面投入更多资金和技术。

##### ➤ 绿色转型的成本压力

为了实现低碳转型，企业必须投资先进的绿色技术，如碳捕捉与封存（CCS）、绿色化学品、废气处理技术等。这些技术通常需要较大的初始投资和长期的资金回收周期。尽管新加坡政府提供绿色补贴和奖励，但转型过程中，尤其是对中小型企业来说，资金压力和技术更新的难度仍然是重要挑战。

#### ➤ 石油和天然气价格波动

全球能源价格，尤其是石油和天然气价格的波动，直接影响新加坡石油化工行业的成本和利润。石油和天然气的价格受全球供需关系、政治因素（如 OPEC 减产协议、地缘政治冲突等）以及市场投机等因素的影响。价格的不稳定性可能导致生产成本的不确定性，影响行业的整体盈利能力。

#### ➤ 能源供应不确定性

新加坡依赖进口能源，尤其是天然气和液化天然气（LNG）。全球能源供应的波动，如 LNG 价格的波动、供应链中断等，可能导致能源供应的不稳定性，这对新加坡石油化工企业的长期运营构成威胁。

#### ➤ 市场竞争激烈

新加坡不仅面临来自东南亚其他国家（如马来西亚、印度尼西亚、泰国等）的激烈竞争，还需应对中东地区低成本挑战。首先，东南亚其他国家在石油化工设施建设和投资方面不断加大力度，并借助较低的劳动力成本、政策优惠和地理优势，吸引外资企业进入，造成新加坡石油化工企业的市场份额压力。其次，中东地区石油资源丰富，生产成本低，吸引了大量石化企业的投资。

#### ➤ 全球能源转型的挑战

石油化工行业需要不断投入资金进行技术创新，以保持竞争力。包括智能制造、大数据分析、人工智能等新技术的引入，不仅需要大量的研发投入，还要求企业能够快速适应和实施新的生产工艺。对于许多中小型企业来说，如何在竞争激烈的市场中进行技术创新，并维持可持续的经济效益，是一个巨大的挑战。

#### ➤ 全球供应链中断风险

由于全球化供应链高度集成，石油化工行业受全球供应链风险的影响较大。例如，疫情爆发、贸易战、自然灾害等可能导致原材料供应中断，影响石油化工生产的稳定性。此外，全球运输成本上升、物流障碍等因素也增加了石油化工企业的运营成本。

#### ➤ 地缘政治不确定性

新加坡作为全球重要的贸易中心，石油化工行业深受国际政治和贸易形势的影响。地缘政治冲突（如中美贸易摩擦、国际制裁等）可能导致全球石油市场的不确定性，影响石油化工产品的价格和供应。此外，全球贸易政策的不确定性也可能导致新加坡在与其他国家进行石油化工产品贸易时面临风险。

### （6）中资企业分布情况

#### ➤ 中国石油天然气集团公司（中石油，PetroChina）

中石油通过其子公司中石油国际（PetroChina International）在新加坡开展石油贸易和化工产品的生产业务。通过新加坡港口，它不仅进行石油贸易，还从事石油和化学品的分销、存储等活动。此外，中石油还在新加坡参与天然气的进口、存储和转口业务，尤其是在液化天然气（LNG）方面有一定的市场份额。

#### ➤ 中国石化集团公司（中石化，Sinopec）

中石化通过其子公司中国石化国际石油化工公司（Sinopec International Petroleum & Petrochemical）在新加坡运营石化产业，主要涉及石油炼制、化学品生产和石化产品贸易。与此同时，中石化在新加坡港口的石油储运业务较为强大，特别是在中东和亚洲地区的石油供应链中，新加坡是其重要的枢纽之一。

➤ 中海油能源发展股份有限公司（CN00C）

CN00C 通过其国际业务平台在新加坡进行油气产品的贸易，并在新加坡港口进行油气的转运和储存。并且还通过与新加坡企业和其他国际能源公司合作，参与 LNG 的贸易和进口业务，推动液化天然气供应的多样化。

➤ 华北石油公司（CNPC）

华北石油公司在新加坡进行石油及石化产品的进出口业务，尤其是布局了东南亚地区的石油供应链。

➤ 中化集团公司（Sinochem International）

中化国际在新加坡经营化学品及石化产品的贸易和销售，同时在新加坡设立了石化业务相关的区域总部和研发机构，进一步拓展在亚太市场的业务。中化在新加坡还参与能源产品的贸易，特别是石油和天然气类产品的采购、销售及储运等业务。

➤ 中铝国际（Chalco Trading）

中铝集团通过中铝国际在新加坡开展部分石化产品的进出口业务，尤其是与铝土矿、石化原料的供应链相关的贸易业务。

➤ 宝钢国际（Baosteel）

虽然主要是钢铁生产企业，但也涉及某些化学品的生产和贸易，尤其在新加坡开展了部分业务。



### 3. 生物医药

生物医药行业近年来已成为新加坡经济的重要支柱之一，根据新加坡经济发展局（EDB）和其他相关政府机构的报告，2024 年生物医药行业产值 337.6 亿新元（约 247 亿美元），占新加坡制造业 GDP 的 8%。随着全球人口老龄化、疾病谱的变化、健康管理需求的增加以及技术创新的推动，新加坡的生物医药行业展现出强劲的增长势头。政府的大力支持、世界级的科研能力和与全球企业的合作使得新加坡成为生物医药产业的全球中心之一。

#### （1）历史沿革

新加坡生物医药行业起步较晚，90 年代初新加坡政府通过经济发展局（EDB）等机构，开始推动生物医药行业的发展，吸引世界领先的生物制药公司到新加坡本地投资建厂，包括辉瑞（Pfizer）、罗氏（Roche）、诺华（Novartis）等世界顶级制药公司在新加坡建立了生产基地和研发中心。1997 年，新加坡建立了生物医药园区（Biopolis），这是一个集科研、生产、教育、商业化等多功能于一体的创新园区，标志着新加坡开始注重生物医药的整合性发展。进入 21 世纪后，新加坡生物医药行业逐渐走向多元化，涵盖了制药、生物技术、医疗器械和健康科技等多个子行业。目前，新加坡已成为全球生物医药行业的研发中心、生产基地和贸易枢纽。

#### （2）主要领域

##### ➤ 制药

新加坡拥有一流的制药生产设施，吸引了世界级的制药公司在此投资建厂。这里不仅是全球药品生产的重要基地之一，也是创新药物的研发中心。生物制药、仿制药以及疫苗生产是新加坡制药产业的核心。

心领域。世界级领先制药企业大部分在新加坡设立了生产基地、研发中心，包括辉瑞（Pfizer）、诺华（Novartis）、罗氏（Roche）、艾克瑞（Eli Lilly and Co.）、默克公司（Merck & Co., Inc.）、赛诺菲（Sanofi）、葛兰素史克（GSK）。新加坡也有一些本土公司在生物医药领域具有影响力，如新加坡制药有限公司（Singapore Pharmaceuticals Limited）、Tessa Therapeutics、Stelis Biopharma。

#### ➤ 医疗器械

新加坡的医疗器械行业也有显著的发展，涵盖了从诊断设备到治疗设备、从患者监护到手术设备等广泛领域。新加坡政府鼓励医疗器械创新，通过产品注册平台为企业提供便利的审批流程。医疗企业的创新，涵盖智能医疗设备、远程医疗监测设备以及便携式医疗设备等，是行业的新兴趋势。此外，新加坡在 3D 打印医疗器械和个性化医疗领域的创新也处于全球领先地位。

#### ➤ 生物技术

新加坡的生物技术行业涵盖了基因组学、细胞治疗、基因编辑、抗体研发等前沿技术。生物技术公司在新加坡的研究和临床试验成果丰富，许多创新性治疗方法都得以在这里实现从实验室到市场的转化。干细胞技术、基因编辑、再生医学等技术领域是新加坡生物技术企业未来的重要发展方向。

#### ➤ 健康科技

随着数字化和智能技术的广泛应用，健康科技（HealthTech）也成为新加坡生物医药行业的重要组成部分。健康数据分析、人工智能、区块链等技术正在被应用于疾病预防、诊断、治疗及患者管理等方面。

### （3）政府支持与政策

#### ➤ 科研与开发补贴

政府通过创新与科技局（ASTAR）等机构，向生物医药公司提供研发补贴，支持基础研究、临床试验、技术转移和产品开发。此外，企业创新计划（EIP）、产品开发与应用计划（PDAP）等计划为企业的资金支持，鼓励进行长期的研发投资。

#### ➤ 税收减免与优惠

一是研发税收优惠，生物医药企业可以享受研发费用的税收扣除，政府对企业的创新活动提供高达 400%的研发税收减免；二是资本开支减免。政府为新建生物医药生产设施提供财政激励，包括资本投资税收减免，特别是在先进制造和自动化生产方面，企业可获得设备投资和技术升级方面的补助。

#### ➤ 基础设施服务

新加坡政府注重生物医药产业的基础设施建设，为企业提供世界级的研发设施、生产平台和创新空间，包括生物医药园区（Biopolis）、One-North 科技园区等。

#### ➤ 自由贸易协定与市场准入

新加坡与多个国家和地区签订了自由贸易协定（FTA），包括与美国、欧洲、中国等经济体的贸易协定。这些协议为生物医药产品和技术跨国流动提供了便利，推动新加坡生物医药产品进入全球市场。新加坡也积极推动药品审批标准化，确保其生物医药产品在全球范围内获得快速批准。

### （4）发展趋势

#### ➤ 个性化医疗与精准医疗

随着基因组学、人工智能等技术的突破，精准医疗（Personalized Medicine）和个性化治疗将成为生物医药行业的重要趋势。新加坡的企业和科研机构正在积极研究如何将个体基因信息与临床数据结合，为患者提供定制化治疗方案。

- 生物制药的数字化和自动化

生物制药行业正在向数字化和自动化转型，智能制造和物联网技术正在逐步应用到生产过程中，提升生产效率和减少成本。

- 全球生物医药产业链整合

新加坡在全球生物医药产业链中的地位将进一步加强，尤其是在国际合作、全球研发网络和跨国制药公司的影响力上。新加坡不仅是生产基地，还将在创新药物研发、全球临床试验和市场拓展方面发挥越来越重要的作用。

## （5）挑战

- 高研发成本

尽管新加坡在生物医药领域的研发成果显著，但研发成本仍然很高，尤其是在创新药物和高端医疗器械的研发方面，因此，如何在维持高水平创新的同时控制成本，仍是企业面临的巨大挑战。

- 国际竞争压力

随着全球生物医药行业的迅猛发展，特别是美国、欧洲和中国等市场的竞争日益激烈，新加坡的企业在全球市场中的竞争压力不断加大。如何在全球化竞争中保持创新力和技术优势是行业面临的挑战之一。

- 法规与合规要求

尽管新加坡的药品和医疗器械审批流程相对快捷，但随着全球监管标准的不断变化，企业需要时刻关注国际法规变化，确保产品符合全球市场的合规要求。这对中小型企业国际化进程可能构成挑战。

#### ➤ 人才短缺

生物医药行业需要大量的高素质科研人才，尤其是在临床研究、药物开发、技术转化等领域。新加坡在生物医药专业人才的培养和吸引上仍面临竞争压力，尤其是对于具有国际化视野的高端人才的争夺。

#### ➤ 全球经济不确定性

全球经济的不确定性，尤其是疫情后的全球经济复苏、国际贸易摩擦等因素，可能影响生物医药行业的投资环境和市场需求，尤其是在全球化生产和供应链体系中，可能对新加坡的生物医药行业带来风险。

### （6）中资企业分布情况

#### ➤ 华大基因（BGI）

华大基因在新加坡设有研发和生产基地，特别在基因组学和基因检测方面提供服务。华大基因还参与新加坡的科研合作，推动基因组学技术的发展，特别是在个性化医疗和遗传疾病检测方面的应用。

#### ➤ 中科院生物物理研究所（中国科学院）

该研究所通过其下属的商业化子公司或合作平台，在新加坡开展生物医药技术的应用研究和临床试验，推动生物制药技术的产业化。

#### ➤ 贝达药业（Betta Pharmaceuticals）

贝达药业在新加坡设立了分支机构，专注于其抗癌药物的研究、生产和市场化。公司与新加坡的研究机构和制药公司进行合作，推动其创新药物的临床试验和国际化进程。

➤ 药明生物 (WuXi Biologics)

药明生物在新加坡设有多个生产和研发基地，提供包括抗体药物在内的生物制药服务。药明生物的业务涵盖从药物发现到临床试验的各个阶段，并为全球客户提供生产和技术转让支持。

➤ 华润三九 (China Resources Sanjiu Medical & Pharmaceutical Co., Ltd.)

华润三九通过其子公司或代理商，在新加坡销售和分销其制药产品，尤其是在中药和保健品领域。

➤ 复星医药 (Fosun Pharma)

复星医药在新加坡通过其子公司开展国际化业务，包括药物研发、生产和临床试验。复星医药还与新加坡的制药公司、医疗机构和科研中心合作，推动创新药物的研发和技术转化。

➤ 康弘药业 (Kanghong Pharmaceutical)

康弘药业在新加坡设有研发和生产基地，主要从事眼科药物和其他治疗领域的临床研究、技术转化及市场推广。

➤ 上海绿谷制药 (Luye Pharma)

绿谷制药在新加坡设有研发中心，专注于全球药品市场的拓展和临床试验。它与新加坡的科研机构合作进行新药的临床研究，并在国际市场上推出多个治疗领域的新药。

## (二) 金融与保险行业

新加坡金融与保险行业是该国经济的重要支柱之一，也是全球金融中心之一。新加坡目前是全球第二大财富管理中心、亚洲美元市场中心，也是全球第三大离岸人民币中心。2024 年，金融与保险行业产值 990.3 亿新元（约 724.5 亿美元），约占 GDP 总额的 13.5%。新加坡

金管局数据显示，有 198 家银行、1880 家资本市场中介机构、616 家财务咨询公司、390 家保险公司和 515 家支付公司，共计 3599 家金融机构在新加坡持证经营。新加坡凭借其稳定的政治环境、完善的法律体系、自由的市场经济以及创新的金融科技，新加坡已成为亚洲乃至全球金融业的重要枢纽。

## 1. 历史沿革

新加坡在独立后积极推动现代化的金融体系建设。1971 年，新加坡政府成立了新加坡货币管理局（Monetary Authority of Singapore, MAS），并在 1985 年成为新加坡金融体系的核心监管机构，负责货币政策的执行、金融机构的监管及市场的稳定。1990 年代，新加坡政府进一步推进金融自由化政策，放宽外资银行进入市场的限制。许多外资银行在新加坡设立分支机构，提升了新加坡在全球金融市场中的竞争力。2000 年代，新加坡进一步强化了其作为财富管理中心的地位，吸引了全球高净值个人和家族办公室。2010 年代，新加坡政府大力推动金融科技，通过建立创新金融服务平台，推动数字支付、区块链、加密货币等技术的发展。2018 年，新加坡发布了《智慧金融行动计划》（Smart Financial Sector Strategy），进一步明确了金融科技的战略重点，推动数字化金融服务和绿色金融的发展。

## 2. 主要领域

### ➤ 银行

新加坡拥有全球领先的银行业，其中本地银行如星展银行（DBS）、华侨银行（OCBC）、大华银行（UOB）在亚洲及全球市场占据重要地位。新加坡的银行业高度国际化，吸引了全球多家外资银行和外资银行，如汇丰银行、摩根大通、瑞士信贷、中国银行、中国工商银行等在此

设立总部或分支机构。新加坡的银行在金融服务、零售银行、公司银行和投资银行等多个领域提供全面的产品和服务。

#### ➤ 资本市场

新加坡交易所（SGX）是亚洲领先的证券交易所之一，提供股票、期货、衍生品、债券等多种金融产品交易服务。新加坡的资本市场对外资的开放程度高，是亚洲的融资中心，尤其在债券市场和企业上市方面表现突出。

#### ➤ 财务管理与私人银行

新加坡的财富管理和私人银行业务处于全球领先地位，吸引了大量的高净值个人（HNWI）和家族办公室。新加坡的银行和金融机构为这些客户提供定制化的财富管理、投资顾问、家族传承等服务。根据全球金融机构的研究，新加坡被认为是全球十大财富管理中心之一，尤其是吸引了来自中国、印度、东南亚等地的高净值客户。

#### ➤ 金融科技（FinTech）

新加坡是全球领先的金融科技中心之一。新加坡政府通过创新的政策和监管环境，吸引了大量金融科技初创公司。新加坡是全球对区块链和加密货币友好的重要市场之一。监管机构如MAS对加密货币交易进行了明确监管，保证了市场的稳定和创新。随着移动支付和数字银行的快速发展，新加坡正在推动电子支付系统的普及，许多创新支付平台和数字银行在此设立，推动了金融服务数字化。

#### ➤ 保险业

新加坡的保险业也在不断发展，尤其在生命保险和健康保险领域表现突出。许多国际知名的保险公司，如安联、富国保险、友邦保险



等均在新加坡设有分支机构。保险市场呈现出多元化的趋势，包括人寿保险、财产保险、健康保险以及投资型保险等多种产品。

### 3. 政府支持与政策

#### ➤ 新加坡金管局（MAS）

新加坡金管局 MAS 是新加坡金融业的监管机构，负责监管银行、金融机构、资本市场等各类金融业务，同时确保金融体系的稳定和安全。MAS 积极推动金融创新，支持金融科技的应用，并且制定了一系列关于数字银行许可证、金融科技监管沙箱等的政策，为企业和创业公司提供更大的灵活性和创新空间。

#### ➤ 金融科技支持政策

新加坡政府提供了多项金融科技支持政策，如设立 FinTech 沙箱，帮助金融科技公司在真实环境中测试其技术，同时降低监管障碍。MAS 还推出了金融科技战略计划，推动数字银行、支付技术、人工智能（AI）、区块链等技术的应用和创新。

#### ➤ 绿色金融支持

新加坡政府积极推动绿色金融的发展，提供政策支持和财政激励措施，推动绿色债券和绿色投资产品的推出。与此同时，MAS 推出的绿色金融行动计划旨在促进新加坡成为全球绿色金融中心之一。

### 4. 发展趋势

#### ➤ 金融科技的进一步创新

新加坡将继续推进金融科技的创新，尤其是在人工智能、大数据、区块链、云计算等技术的应用，以提升金融服务的效率 and 安全性。

#### ➤ 数字银行的崛起

随着数字化转型的加速，预计数字银行在未来将成为新加坡金融行业的一个重要组成部分。MAS 已经颁发了数字银行许可证，这一举措将进一步激发创新和市场竞争。

#### ➤ 绿色金融的引领

新加坡将进一步加强绿色金融的监管和发展，推动绿色债券市场的增长，并吸引更多可持续投资。

#### ➤ 全球金融中心地位的巩固

新加坡将继续发挥其全球金融中心的角色，通过开放的市场政策、稳定的监管环境和创新的金融服务，吸引更多国际金融机构和投资者。

### 5. 挑战

#### ➤ 数字化转型与技术创新的压力

新加坡政府积极推动金融科技发展，然而随着全球金融科技企业和初创公司的兴起，传统金融机构面临着来自数字银行、加密货币和区块链技术等领域的激烈竞争。随着金融服务数字化程度的提高，数据隐私和网络安全成为金融机构面临的重要风险。网络攻击和数据泄露事件的频发，可能危害新加坡金融业的声誉和稳定性。

#### ➤ 监管压力与合规风险

随着国际监管标准的提高（如《巴塞尔协议》更新、反洗钱法规等），金融机构在合规方面面临的压力不断增加，需要同时平衡收益、创新与风险管理之间的关系。此外，对于数字货币的监管，也是监管部门需要考虑解决的问题，在既确保新加坡成为全球加密货币创新领先者的前提下，又能够有效管理与之相关的风险。

#### ➤ 市场饱和的压力

新加坡金融市场相对成熟，国内需求的增长空间有限。因此，金融机构必须寻求新的业务领域或创新产品，以保持增长动力。

#### ➤ 跨境支付的复杂性

随着全球化的加深，跨境支付需求日益增加，但由于不同国家的监管、货币政策和技术差异，跨境支付仍然面临高成本和低效率的问题。新加坡在推进跨境支付便利化方面的努力，可能受到不同国家政策的制约。

### 6. 中资企业分布情况

银行：中国银行、工商银行、建设银行、农业银行、交通银行、浦发银行、中信国际、招商银行；

保险：中国人寿、中再集团、中国太平保险；

证券：中信证券、中金 CICC、华泰证券、国泰君安、申万宏源、招商证券；

### （三）批发零售业

2024 年，新加坡批发零售产值为 1489.2 亿新元（约 1089.5 亿美元），约占 GDP 总额的 20.4%，体现了新加坡作为全球贸易中心的地位，其战略地理位置使得新加坡成为区域和全球贸易的重要枢纽，因此，批发零售行业在新加坡经济占据了重要地位。

#### 1. 历史沿革

新加坡在 1819 年成为英国的贸易港后，批发零售行业开始迅速发展，新加坡的地理位置使其成为东南亚和世界各地之间的商业中枢。在二战结束后，特别是新加坡独立前后的几年，外国品牌开始进入新加坡市场，尤其是欧美、日本等地区的商品。伴随着城市化进程的推进，大型的市场、超市和百货商场在新加坡崭露头角。此时，零售业

不再局限于传统的街市和小店，更多商业中心和购物区开始发展。在 1980 年代到 1990 年代期间，政府积极推动新加坡成为国际购物中心，吸引了大量外国品牌和奢侈品进入市场，塑造了新加坡作为“购物天堂”的形象。随着互联网的普及和技术的进步，尤其是智能手机和电商平台的崛起，新加坡电子商务蓬勃发展，主要通过平台如 Lazada、Shopee 等进行商品销售。同时，国际电商巨头如 Amazon 也在新加坡设立了物流中心，进一步推动了电子商务的增长。从早期的街头摊位到现代化商场、从传统零售到电子商务的多次转型和发展。这些变化不仅反映了新加坡经济发展的步伐，也展示了其作为全球商业和贸易中心的重要地位。

## 2. 主要领域

### ➤ 石油与天然气

新加坡是全球最大的石油交易中心之一。大宗商品批发商通过新加坡转运石油、石油产品（如汽油、柴油、煤油）以及液化天然气（LNG）。多个全球主要能源公司如壳牌、埃克森美孚、道达尔等都在新加坡设有贸易办事处。新加坡也是全球第三大全球石油炼制中心，其炼油厂产出的成品油不仅供应本地市场，还大量出口到东南亚及其他地区。

### ➤ 金属

新加坡的金属贸易市场，包括贵金属和基础金属，是大宗商品批发的另一个重要领域。新加坡港是全球主要金属交易中心之一，尤其是对于铝、铜、铁矿石、镍等工业金属的批发。新加坡也与钢铁和矿产资源的进出口密切相关，尤其是来自澳大利亚、巴西等国的铁矿石批发。

### ➤ 农产品

1) 粮食作物：包括大米、小麦、玉米等，这些农产品主要通过新加坡的港口从东南亚、印度及其他地区进口；2) 植物油：新加坡是世界主要的植物油交易中心之一，尤其是棕榈油，来自马来西亚和印度尼西亚的棕榈油在新加坡进行批发交易，并转销至全球各地；3) 咖啡与可可：新加坡还被认为是全球咖啡和可可的贸易中心之一，主要通过国际咖啡和可可贸易公司进行批发交易；4) 橡胶：新加坡是全球橡胶贸易的重要枢纽，特别是来自泰国、印度尼西亚和马来西亚的天然橡胶供应量庞大。

### ➤ 煤炭和矿产

1) 煤炭贸易：主要涉及动力煤和冶金煤，新加坡从澳大利亚、印度尼西亚、蒙古等国进口煤炭，并通过港口进行转运和批发；2) 矿产资源：除了煤炭，新加坡还是铜矿石、铝土矿等矿产资源的转运和批发中心。

### ➤ 塑料及肥料

新加坡是全球塑料原料的重要交易中心之一，主要涉及聚乙烯、聚丙烯、聚氯乙烯等塑料产品的批发。同时也是全球化肥生产和贸易的重要枢纽，尤其是尿素、磷肥和钾肥等肥料的大宗批发交易。

### ➤ 木材与纸制品

新加坡是木材和纸制品的批发中心之一，尤其是来自东南亚的木材原料（如木浆、橡胶木和红木等）的进口和出口。

### ➤ 海产品和水产品

新加坡是全球水产市场的重要贸易中心，尤其是冷冻海产品、鱼类、贝类的贸易十分活跃，来自东南亚、印度、阿根廷等地的海产品通过新加坡进行分销和批发。

### 3. 政府支持与政策

#### ➤ 企业创新计划 (Enterprise Development Grant, EDG)

通过该计划，批发零售企业可以获得政府资助，用于推动产品创新、提升业务能力、进军国际市场或采用新技术进行数字化转型。

#### ➤ 技术创新补助 (Productivity Solutions Grant, PSG)

该计划鼓励企业采用技术解决方案，帮助企业提升效率、减少成本。批发零售企业可申请资金用于购买零售管理软件、库存管理系统等先进技术。

#### ➤ 国际市场拓展计划 (International Market Access Scheme, IMAS)

该计划为中小型企业提供资金支持，帮助他们进入海外市场，尤其是在东南亚、欧洲、美国等重要市场。

#### ➤ 市场推广计划 (Market Readiness Assistance, MRA)

该计划为批发零售商提供资金支持，用于市场调研、品牌建设、海外展览等活动，帮助企业打开新市场。

#### ➤ “Smart Nation” 计划

新加坡政府在推动 “Smart Nation” 计划方面，支持零售行业的数字化转型。这项计划旨在利用智能技术（如物联网、人工智能、大数据、区块链等）改善城市功能，同时促进企业在技术领域的投资和创新。

### 4. 发展趋势

### ➤ 能源转型与清洁能源商品的增长

新加坡作为全球石油交易中心，其石油和天然气的贸易仍然是核心，但随着全球向可再生能源的过渡，太阳能、风能、电池存储和氢能等相关大宗商品的贸易需求将增加。新加坡在绿色能源交易、清洁能源技术创新和相关商品的全球流通中将发挥越来越重要的作用。

### ➤ 碳市场与碳排放交易

新加坡也在积极推动碳定价机制和碳交易市场的建立，这将为大宗商品贸易带来新的发展机会。尤其是在全球碳排放交易市场的完善下，新加坡可能成为亚洲重要的碳交易枢纽之一。

### ➤ 区块链技术的应用

区块链作为一种去中心化的账本技术，具有透明性、不可篡改性等特点，正在大宗商品交易中得到应用。新加坡的大宗商品贸易公司和交易所（如新加坡商品交易所 SGX）已经开始采用区块链技术，以提升交易透明度、降低欺诈风险，并优化供应链管理。

### ➤ 绿色金属、稀有资源需求上升

为了支持电动汽车（EV）、太阳能板、风力发电等绿色技术的发展，绿色金属（如锂、钴、铜等）的需求不断增加。新加坡作为全球贸易中心，将成为这一新兴市场的主要枢纽，推动这些商品的国际流通。

## 5. 挑战

### ➤ 供应链中断风险

全球政治紧张局势（如美中贸易战、俄乌战争等）会影响供应链的畅通性。例如，俄乌战争导致全球能源市场动荡、原材料价格波动，

影响供应链的稳定。新加坡依赖全球供应链，而地缘政治风险增加了运输延误、物资短缺等问题。

#### ➤ 贸易壁垒与关税

全球保护主义的上升（如提高关税、加强非关税壁垒等）可能使跨境贸易成本增加。新加坡在作为全球大宗商品贸易中转枢纽的角色时，可能面临更多的贸易壁垒和不确定性，影响其与全球其他主要经济体的贸易关系。

#### ➤ 石油与天然气的需求波动

尽管石油和天然气仍是全球重要的能源来源，但随着绿色能源政策的推动，传统能源的需求增长可能放缓，甚至出现下滑。新加坡作为全球能源贸易中心，其在石油、天然气等传统能源产品上的贸易可能面临需求萎缩和市场不确定性增加的压力。

#### ➤ 数据安全与隐私问题

大宗商品贸易中大量依赖数字化工具，如智能合约、电子支付和供应链追踪等，这也带来了网络安全和数据隐私保护的风险。数据泄露或系统漏洞可能导致重大的经济损失和信誉风险。

#### ➤ 环保要求日益趋严

新加坡及其国际贸易伙伴越来越关注供应链中的环保合规问题，尤其是在能源密集型行业（如煤炭、石油、钢铁等）。新加坡的大宗商品企业需要在采购、运输和产品制造过程中，需要满足日益趋严的环保要求。

#### ➤ 跨国电商平台的竞争

随着全球电商平台（如阿里巴巴、亚马逊等）的扩展，一些传统大宗商品的交易方式也逐步转向线上，这为新加坡的传统贸易商带来



了新的竞争压力。电商平台能够通过低成本和全球化的运作模式，提供更具价格竞争力的产品。

#### ➤ 外汇风险

大宗商品通常以美元计价，而新加坡的主要贸易伙伴遍布全球，外汇汇率的波动可能影响其进出口成本。例如，美元升值可能导致以美元结算的进口商品价格上涨，增加贸易成本。

#### ➤ 反洗钱和反贿赂压力

随着反洗钱和反贿赂政策的加强，新加坡的监管机构对跨境资金流动、商品交易等领域实施了更严格的审查。大宗商品交易中的资金流动和合规性审查要求，增加了业务的复杂性。

### 6. 中资企业分布情况

中国海洋石油、中石油、中化集团、中远海运国际、中国铝业、中国中冶集团、中国华能、宝钢集团等。

#### （四）房地产业

2024年新加坡房地产行业产值200.7亿新元（约146.8亿美元），约占GDP总额的2.7%，可见新加坡对房地产业依赖度较低，也说明新加坡已经找到了一条不依靠房地产发展经济的道路。

#### 1. 历史沿革

二十世纪五六十年代，为应对独立初期面临的住房短缺和贫民窟问题，时任新加坡总理的李光耀将“居者有其屋”作为新加坡的基本国策，颁布了《建屋与发展法》，并成立了住房和发展委员会（HDB）。历经数十年的建设，新加坡逐渐构建起“以组屋为主，行政公寓和私人住宅为辅”的阶梯式住宅体系，满足了不同阶层的住房需求。

表 1 新加坡房地产市场发展阶段特征			
	第一阶段满足基础住房需求 (1960-1970 年)	第二阶段构建多元住房体系 (1971-1995 年)	第三阶段提升住房品质 (1995 年至今)
人口特征	总人口 165 万-207 万 人口密度 2831-3538 人/平方公里 以本地居民为主	总人口 207 万-352 万 人口密度 3538-5443 人/平方公里 外来人口占比由 9.63% 增至 19.88%	总人口 352 万-592 万 人口密度 5443-8058 人/平方公里 外来人口占比由 19.88% 增至 38.98%
国土面积	581.5 平方公里	585.07 增至 646.70 平方公里	733.2 平方公里
住房自有率	约 9%	约 50-60%	87.5% 以上
核心政策及举措	1) 成立住房和发展委员会 HDB 2) 推出“居者有其屋”计划 (Home Ownership Scheme) 3) 颁布《土地征用法》 4) 修订中央公积金制度	1) 构建了组屋转售市场, 放宽限售措施 2) 增加四居、五居大户型组屋供应 3) 成立住房和城市发展公司 HUDC 4) 中央公积金适用范围扩大至私人住宅	1) HDB 推出多项老旧住房升级计划 2) 持续优化高端、改善型住房供给 3) BTO 组屋预购制度 4) 修订《土地征用法》
住房供应特点	大规模兴建公共住房项目 满足低收入家庭住房需求	住房供给体系多元化, HDB 增加大户型组屋供应, 推出 HUDC 公寓等, 鼓励发展私有住房市场	推出多类现代化、高品质住宅, 例如: 执行共管公寓 EC、DBSS 公寓、“三代同堂”新组屋 (3-gen flat) 等, 满足居民对住房品质的追求
存量组屋规模	截至 1970 年达 11.72 万套	截至 1995 年达 76.66 万套	截至 2023 年达 126.15 万套
资料来源: 中诚信国际研究院整理			

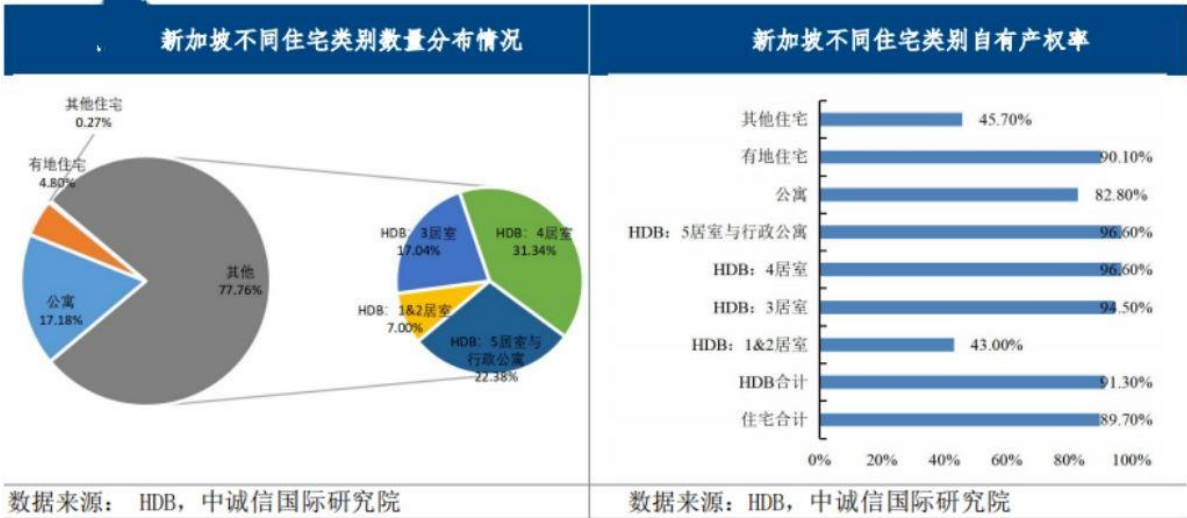
## 2. 主要领域

### ➤ 住宅市场

新加坡的住房分为政府规划建造的 HDB 组屋、执行共管公寓 (EC), 以及私人商品房住宅。其中私人住宅又分为有地住宅和非有地住宅 (即公寓)。HDB 建造的组屋和执行共管公寓都是 99 年地契, 私人住宅由私人房地产开发商建造的楼盘有 99 年、999 年和永久地契的差别。首先, 从存量住房结构看, 新加坡住房结构以组屋为主、私人住宅为辅, 以自有为主、租赁为辅。首先, 受益于“低售价、低首付、低息贷款、高补贴”等住房政策支持, 约八成新加坡居民居住在由 HDB 修建

的组屋中，组屋根据户型可分为一至五居，其中三居、四居和五居属于改善型组屋，是目前房地产市场主流，占比超七成；一居和两居则主要是满足低收入人群，且超五成构成了廉租房，自有产权部分则构成了刚需组屋。随着对居住环境和条件有了更高的期望，新加坡房地产市场供给结构出现改变，行政公寓和私人住宅的居住人口不断上涨。总体而言，历经数十年发展，新加坡已逐步形成了“廉租房-刚需组屋-改善型组屋-高端组屋-私人住宅”的阶梯式供应体系。第二，从定价机制看，新加坡房价合理稳定，主要系组屋售价不以盈利和建设成本为基础。HDB 在为组屋定价时充分考虑了人们的承受能力，根据不同居民的收入水平设计不同的住宅，亏损部分由政府部门直接进行弥补，通常情况下首套房按揭月供不超过月收入 1/4；此外，从 HDB 资金来源看，政府长期低息贷款占比超五成，发行债券约四成，总体上建设资金充裕。因此，组屋售价增幅远低于家庭收入增长，2012 年到 2022 年，新加坡居民就业家庭收入中位数增长了 33%；相比之下，BT0（Build-to-Order）住宅区每平方英尺的平均售价仅从 311 新元增长至 355 新元，增幅为 14%。第三，从配售制度看，为保障公平的住房分配，HDB 根据等候名单制度、预订制度、公寓登记制度以及目前的按单建造制度对申请人进行住房分配。2001 年以来，随着组屋供给大于需求，为更精准满足居民需求，HDB 开启了 BT0 模式(build-to-order),即预购组屋制度，通过发布建造计划，由公民自行申请，只有实际申购数达到计划的 75%时才施工建房，购房者从申请成功到入住大致需要 3-4 年时间。第四，从转售制度看，基本满足了居民基本住房需求后，新加坡政府鼓励房主参与组屋的转售和升级，以满足改善型需求。但同时，为了降低投机性交易，政府对不同组屋转售前最低持有期限具有明确

规定，新房的最低持有期限通常为五年, 并通过抽润制度、组屋转售税等举措抑制炒房行为；此外，一个家庭仅能拥有一套组屋，若购买新房、则须出售原有房屋，且购买次数不得超过 2 次。



➤ 商业地产

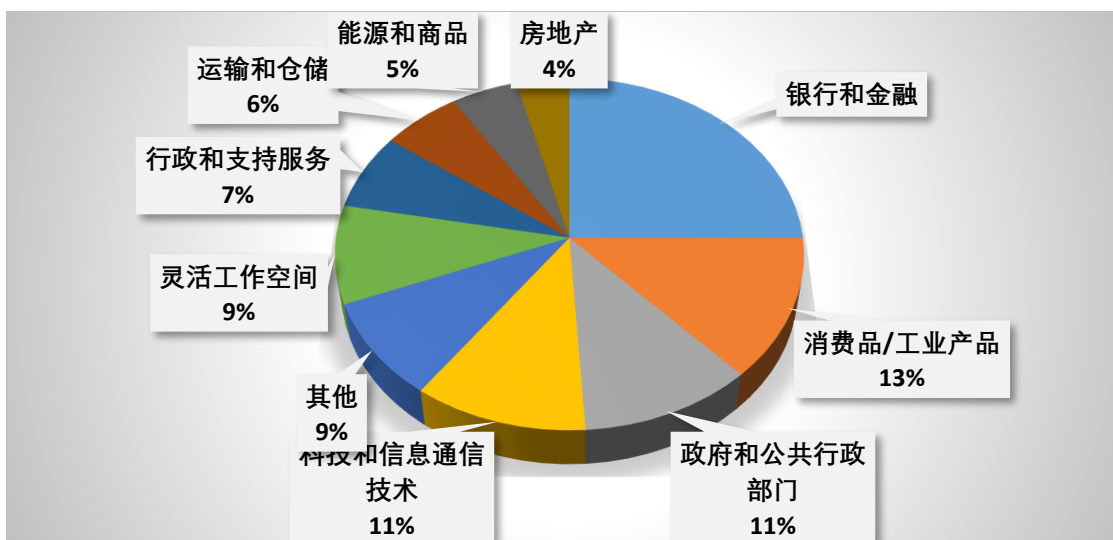
新加坡商业地产涵盖了写字楼、零售物业、酒店以及混合用途的开发项目。在整个亚太区域，写字楼都是商业地产的主要对象，几乎占据商业地产投资额 40%以上，新加坡也不例外。新加坡的写字楼以中央金融区为主，包括滨海湾、莱佛士坊、新达城、珊顿大道周围。新加坡写字楼分为 A、B、C 三级，A 级办公楼位于市中心区域，最受跨国企业欢迎，通常不会出售，只能租赁，租金较高，也有着最高端的建筑设计及建材选取，非常漂亮显眼的外立面，内部采用最先进的控制系统和设施，地理位置绝佳。截至 2024 年末，新加坡办公楼的总面积超过 3000 万平方英尺，其中：CBD 区域的写字楼占地面积大约为 82 公顷，拥有全岛最密集的办公楼群，集中在新加坡河南岸。非 CBD 的优质

办公楼，主要集中在 CBD 外的交通便捷区域，例如东部的巴耶利峇（Paya Lebar）、西部的裕廊（Jurong）等。



注：上图中 A 区域为中央商务区 CBD 区域。

后疫情时代，随着办公室返工率上升和可租面积逐渐减少，2023 年新加坡写字楼供应超出预期，核心商务区的空置率从 2022 年底的 4.2% 下降至 2023 年底的 3.5%，写字楼租赁需求排第一的是银行和金融业，占比 25%；科技与信息通信技术行业的需求在 2023 年相对较低，但仍占有所有租赁需求的 11%，主要来自游戏、电商和云计算等科技细分领域。2023 年新加坡写字楼租赁需求行业细分如下图：



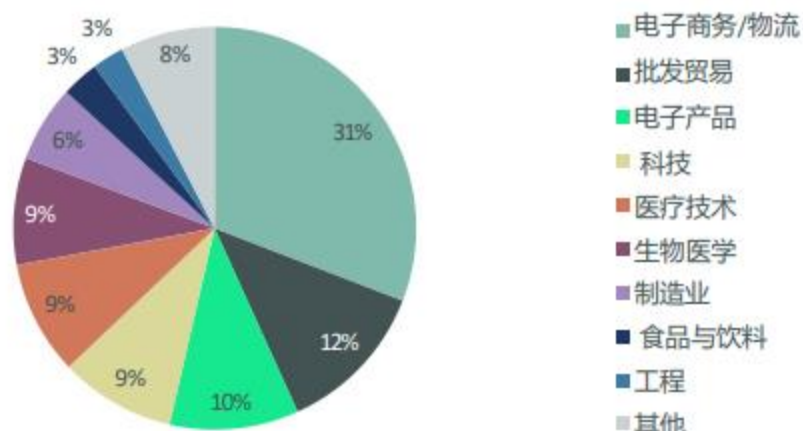
新加坡零售物业主要是购物中心，包括高端零售区和社区购物中心。其中：中高端零售区（如 Marina Bay Sands、ION Orchard、Paragon、Vivocity 等）及社区购物中心（如 Toa Payoh Hub, Bedok Mall 等）。2024 年 1 月 1 日生效新加坡商品与服务税（GST）额外上调 1 个百分点，消费者会更加谨慎地消费，再加上零售商持续面临劳动力短缺和营运成本上升，可能这些都会对零售商寻求扩张带来限制。尽管如此，新加坡政府 2024 年 2 月开始实施与中国的 30 天免签协议，这将刺激游客前往新加坡消费，因此购物中心仍保持着稳定的租赁比例。根据世邦魏理仕研究，继 2022 年全年增长 1.6% 后，全岛核心地段租金在 2023 年继续同比增长 4.2%。这主要得益于乌节路和市政厅/滨海中心地区的表现优于其他细分领域，受到旅游业复苏和重返办公室势头增强的推动。

#### ➤ 工业地产

新加坡工业地产包括工业厂房、多用途工业园区、高科技产业园区、数据中心、仓储及物流园等。随着新加坡产业结构的升级，轻工业区逐渐转向精密制造、电子和信息技术等高技术产业。典型的轻工业园



区包括裕廊工业园（Jurong Industrial Estate）、大士工业园区（Tuas Industrial Estate）。新加坡近年来高度注重科技创新和研发设施的建设，尤其是在生物医药、信息通信技术（ICT）、电子制造等领域，新加坡科技园（Singapore Science Park）、生物医药园区（Biopolis）已经发展为新加坡主要的高科技园区之一，集中了大量的跨国企业和本地创新型企业，致力于信息技术、生命科学和先进制造业的研发和创新。随着全球贸易和电子商务的增长，物流和仓储需求在新加坡得到了快速发展。裕廊物流园区（Jurong Logistics Hub）是新加坡最大的物流和仓储中心之一，主要提供大宗商品和货物的存储、分配和配送服务。新加坡的许多数据中心位于工业区内，并提供高可靠性、低延迟的服务，吸引了像亚马逊 AWS、Google Cloud、Microsoft Azure 等全球领先的云计算公司在此投资建设数据中心。在仓储领域，2023 年新增了 220 万平方英尺的空间，其中包括 2PS1 项目和 FairPrice Group Fresh Food Distribution Centre 等重要项目的完工。全年的入驻率下降了 0.1%，最终为 91.6%。在未来两年（2025 年至 2026 年），预计每年新增的仓储供应将达到 219 万平方英尺，较过去十年平均每年净供应 413 万平方英尺下降了 47.0%。一线物流租金在 2023 年大幅上涨了 14.2%，达到每平方英尺 1.85 新元/月，创历史新高，主要受到供不应求的影响。世邦魏理仕研究部的一线物流租金指数整年保持了几乎满租的状态。2023 年租赁需求排名中，电商和物流行业的需求是主要推动力，占据了 31% 的租赁需求，这反映了企业将物流运营外包给第三方物流公司以实现成本节约的趋势，以下是 2023 年租赁需求行业分布情况：



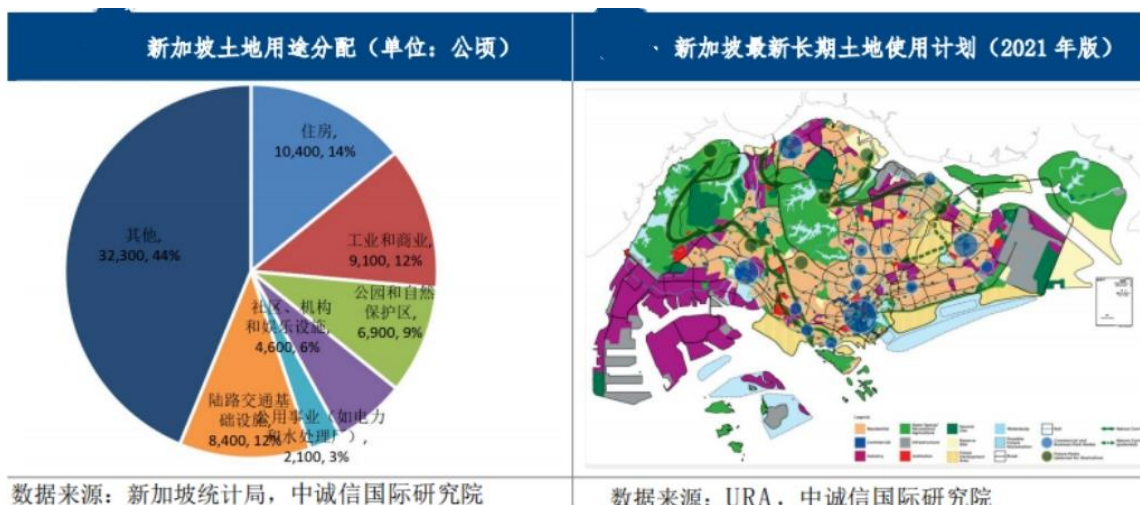
数据来源：世邦魏理仕研究部，截至2023年12月

### 3. 政府支持与政策

#### ➤ 土地政策

目前新加坡以国有土地为主，约占九成。从土地所有权看，新加坡土地分为国有和私有两种：其中国有土地包括纯国有土地和公有土地两种。其中土地管理局（The Singapore Land Authority, SLA）直接管理纯国有土地；而公有土地则由 HDB、城市重建局（Urban Redevelopment Authority, URA）、交通局、民航局等管理。从土地产权期限看，分为 99 年地契、999 年地契以及永久地契。其中，99 年地契和 999 年地契实质上都是土地租赁契约，当契约期满时，政府有权收回土地及其上的附属建筑物。

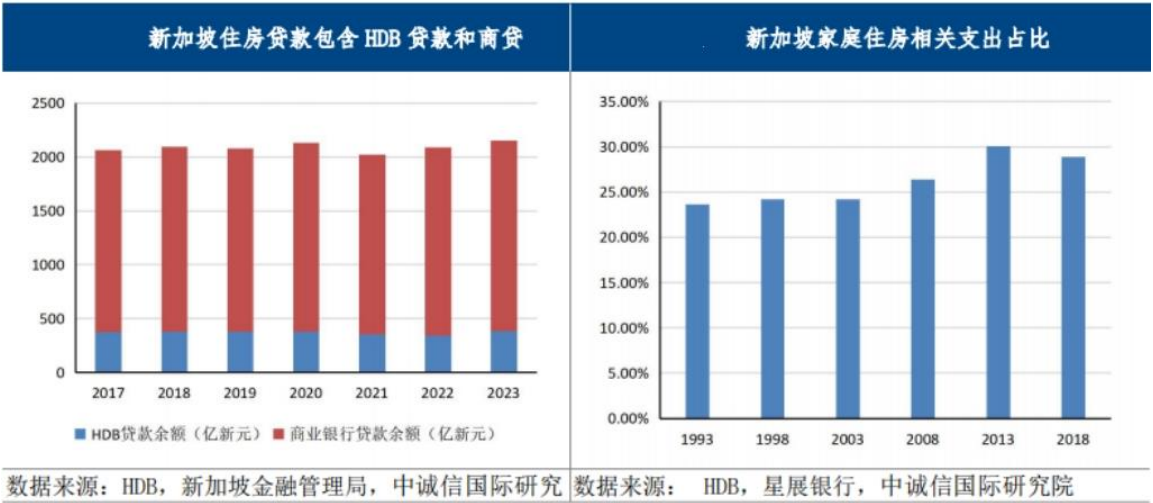




## ➤ 金融政策

中央公积金核准建屋计划为居民购买组屋提供了资金支持。1995年新加坡建立了中央公积金制度（Central Provident Fund, CPF），并成立中央公积金局负责管理，CPF 设立的初衷是为了解决养老保障问题，其后逐步扩展成为一个包含住房保障、医疗保障和养老保障在内的全方位综合保障体系。根据《中央公积金法》规定，新加坡公民和永居都必须按月强制缴纳公积金，任何人不得拒绝或延迟缴纳，否则需如数补缴且加罚利息。此外，新加坡政府还为中低收入群体首次购房提供各类中央公积金住房补助，例如：加强中央公积金住房补助（Enhanced CPF Housing Grant, EHG）、中央公积金转售住房补助（CPF Housing Grants for Resale Flats）、邻近住房补助（Proximity Housing Grant）等。CPF 为新加坡公民和永久居民设立了四大账户、专款专用，分别为普通账户（OA）、医疗储蓄账户（MA）和特殊账户（SA），并在 55 岁起增设退休账户（RA）。CPF 的缴存比例受身份类别、年龄影响，年龄越大，缴存比例越低。需求端方面，

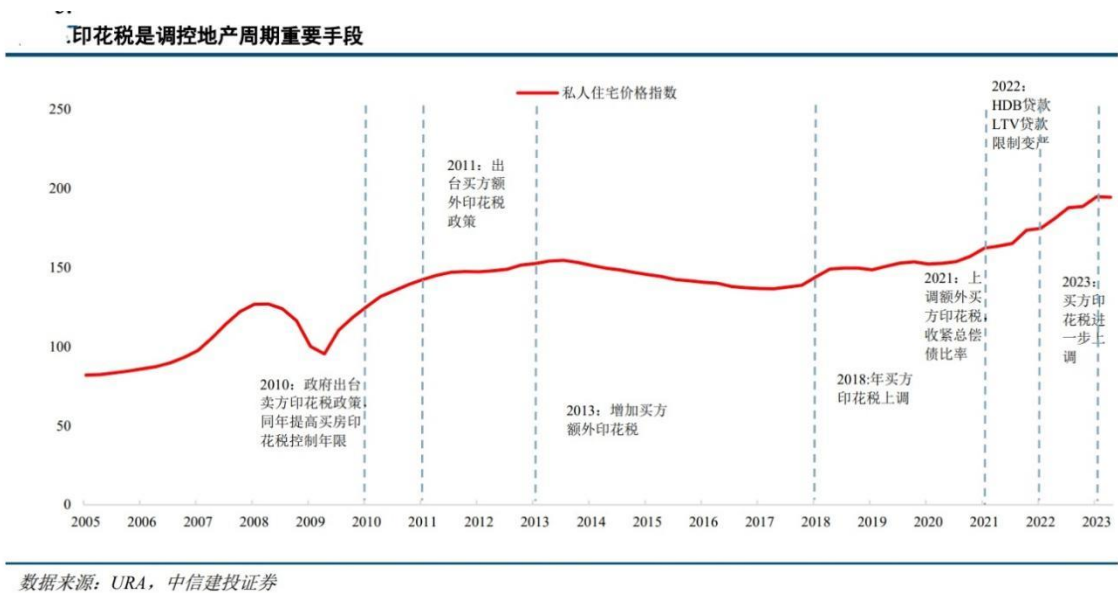
HDB 贷款与商业贷款构成了居民购房贷款双支柱；供给端方面，CPF 未 HDB 修建组屋提供间接融资支持。



➤ 财税政策

新加坡涉及房地产的主要税种包括印花税、所得税及财产税。从交易环节看，房屋买卖均涉及印花税和所得税，房屋租赁还涉及所得税。印花税分为买方印花税、卖方印花税和额外印花税，买家印花税呈现“房价越高、持有期限越短、持有房屋数量越多，税率越高”的特征，有效抑制投机需求；卖方印花税则主要受持有年限实施累进税制；额外印花税是新加坡政府调控房地产市场的补充工具，区分购房者身份和持有套数，实施 5%-25% 的差异化税率。买卖环节的所得税只针对炒房群体征收，正常房屋交易获得的资本收益则无需缴纳；房屋租赁时出租人则需缴纳所得税。从保有阶段看，新加坡按物业类型实施差异化财产税，其中住宅实施累进财产税，商业及工业等房产直接采用 10% 税率。具体而言，新加坡国内税务局（IRAS）内设房地产评估机构，每年对存量物业年值进行评估，以此作为计税依据；自用型住

宅房地产具有一定税收优惠，8000 新元以下免征，并采用 4%-32%的 7 级累进税率；非自用型住宅则适用于 12%-36%的 4 级累进税率。



根据新加坡税务局披露的数据显示，2023 财年共征收 686 亿新元的税收，其中企业所得税、个人所得税、商品服务税占比较高，分别为 33.7%、22.6%、20.5%，而房产税 51 亿新元，占比 7.1%。总体而言，新加坡政府税收政策鼓励居民长期持有住房、抑制投机炒房，促进社会公平和优化资源配置。住宅房产额外买房印花税（ABSD）如下图：

额外买方印花税（ABSD）		2023年4月27日 之前	2023年4月27日 及之后
新加坡公民	第二套房产	17%	20%
	第三套及以后的房产	25%	30%
永久居民	第二套房产	25%	30%
	第三套及以后的房产	30%	35%
外籍公民	任何房产	30%	60%
实体	任何房产	35%	65%
房屋开发商	任何房产	35% + 5%*	35% + 5%*

数据来源：新加坡国家发展部（MND）、财政部（MOF）、税务局（IRAS）

\*不可退还的额外买方印花税（ABSD）部分。注意：从2022年5月9日起，任何将住宅物业转移到生活信托的行为将受到与实体相同的额外买方印花税（ABSD）税率的约束。

#### 4. 发展趋势

##### ➤ 住宅方面

根据摩根士丹利的分析报告指出，新加坡房地产涨势可能在 2025 年初延续，部分投资者在新项目交房前急于购买并套现，这提高了新加坡政府出台更多政策以降温的可能性。报告也指出，随着私宅供应量的增加，新加坡房地产价格可能会在 2025 年出现短暂下跌，但下跌幅度控制在 3% 以内。如果出台新政策，措施更可能涉及提高卖方印花税，而非专注于买方，以更有效抑制投机性买盘。住宅租赁方面，随着项目交付增多，房地产租赁市场需消化新盘竣工带来的大量新供应，因此，2025 年房地产市场的租金增长势头将放缓。

### ➤ 商业地产

根据 JLL 仲量联行 2024 年 9 月底的报告显示，新加坡甲级写字楼的空置率连续两个季度上升，2024 年三季度空置率达到了 8.3%，在经济逆风和供应量新增的双重背景下，办公楼空置率已经升至 10 个季度以来的最高点，这对 CBD 办公楼租金产生了显著压力。对于 CBD 办公楼来说，未来几个季度 CBD 整体办公楼空置率将保持高位，因为租户搬入新办公楼需要时间。租金方面，由于空置率上升，租户对租金上调的抵抗力增加。由于运营成本的上升，企业在租赁决策上变得更为谨慎，许多租户在租约到期后选择减少租赁面积，或者降低办公楼品质。

根据星展集团研究部的分析报告，新加坡郊区零售物业预计在 2025 年展现出强劲的增长势头，与市中心的购物中心相比，郊区零售行业因内生性增长前景更为明朗而受看好。由于游客消费降级趋势以及新加坡汇率高企的影响，依赖旅游业的中心地区购物中心可能在 2025 年表现不佳。

### ➤ 工业地产

新加坡电子商务的持续增长将推动物流和配送中心的需求，尤其是最后一公里配送设施。到 2025 年，随着线上购物和快递服务的日益普及，对分布广泛的仓储、物流和配送网络的需求将进一步增加。

## 5. 挑战

目前，新加坡房地产市场长期稳定，并具备强大的投资吸引力，但也面临着以下条件：

### ➤ 土地供应有限导致成本上升

新加坡是一个面积有限的岛国，土地资源一直处于紧张状态，政府通过有效的土地管理和规划，努力提高土地的使用效率，但随着人

口增长和经济发展，核心商务区和热门住宅区的土地仍旧稀缺。土地供应的紧张导致土地价格不断上涨，从而推高房地产开发成本，影响项目盈利空间。

#### ➤ 高房价和住宅可负担性问题

新加坡过去几年房价持续上涨，尤其是高端住宅市场，尽管有组屋（HDB）等公共住房政策，但是对于首次购房者、中低收入家庭和年轻人来说，高房价依然使得他们难以负担住房成本，尤其是在核心区域。

#### ➤ 过度依赖政府调控

政府为了控制房地产泡沫，频繁调整政策（如额外买家印花税ABSD、贷款额度限制等），这虽然有助于市场的长期稳定，但是过度依赖政府的调控可能使得市场缺乏自我调节的能力，导致市场在政策收紧时出现萎缩，而在放松调控时可能过度膨胀，形成不稳定的市场环境。

#### ➤ 金融市场波动

新加坡房地产市场与金融市场紧密相连，利率和融资条件的变化可能会对房地产市场产生直接影响。若利率上升，将使得借贷成本增加，尤其是对于依赖贷款购房的居民或开发商来说，负担将加重，这可能导致购房需求下降，尤其是在首次购房者和投资者中。如果银行或金融机构采取紧缩信贷政策，可能导致房地产市场流动性下降，影响购房者和开发商的融资能力，从而影响市场的健康发展。

#### ➤ 环境和可持续发展压力

随着全球可持续发展趋势的推动，房地产行业也面临环保要求的压力。在新加坡，政府高度关注绿色建筑和环境保护问题，但这也带

来了开发商和投资者的挑战。房地产开发商需要投入更多的资源在绿色建筑和可持续技术上。这可能会增加开发成本，尤其是对于一些中小型开发商来说，资金压力较大。并且新加坡作为低洼岛屿，面临海平面上升的风险，特别是沿海地区的房地产开发需要考虑到气候变化和环境风险的影响。

#### ➤ 房地产市场供需不平衡

新加坡某些地区的房地产供需可能出现不均衡现象，核心商务区和成熟区域的需求较为旺盛，而其他区域可能出现供过于求的情况，影响开发商的投资回报。

### 6. 中资企业分布情况

万科地产、中建地产、中海地产、青建地产等。

#### （五）住宿和餐饮业

##### 1. 历史沿革

20 世纪初，随着新加坡作为英国殖民地的战略地位日益重要，住宿和餐饮业开始逐渐兴起。最初的酒店多以提供基本的住宿和餐饮服务为主，主要面向商务旅客和少数观光客。这些酒店大多集中在市中心和港口附近，便于旅客出行和贸易往来。进入 20 世纪中叶，随着新加坡经济的多元化和旅游业的初步发展，一些国际知名的酒店品牌开始进驻新加坡，推动了本地酒店业的提升。同时，新加坡政府也意识到酒店业对经济发展的重要性，开始出台一系列政策扶持酒店业的发展，包括提供税收优惠、改善基础设施等。到了 20 世纪 80 年代至 90 年代，新加坡酒店业进入了黄金发展期，作为亚洲重要的金融和商业中心，新加坡吸引了大量的国际商务旅客和会议活动，开始出现了一批高端豪华酒店和国际连锁酒店，它们不仅提供了高品质的住宿体验，

还配备了先进的会议设施和娱乐设施。此外，随着新加坡旅游业的快速发展，越来越多的休闲度假酒店也开始涌现，为游客提供了更多选择。进入 21 世纪，新加坡酒店业继续保持稳定增长态势。面对全球化和数字化的挑战与机遇，许多酒店开始引入智能化管理系统、在线预订平台和移动支付等新技术手段，提升客户体验和服务效率。同时，可持续发展也成为了酒店业的重要议题之一。许多酒店开始关注环保和社会责任问题，采取节能减排、绿色采购等措施降低对环境的影响。目前，新加坡酒店服务行业已经形成了多元化、高品质的市场格局。

新加坡的餐饮文化受多元种族的影响，早期新加坡的餐饮业主要以本地居民饮食习惯为主，包括华人、马来、印度和阿拉伯的更多民族。在 19 世纪至 20 世纪初，殖民统治的影响使得新加坡的餐饮文化逐渐融入西方的饮食习惯。新加坡独立后，餐饮业迎来快速发展，这一时期，食阁（Food Court）和小贩中心（Hawker Center）成为了新加坡餐饮业的重要组成部分。进入 21 世纪，新加坡餐饮越来越注重创新化和全球化，同时也在迎合健康饮食和环保的趋势。随着科技的发展，外卖服务逐渐成为新加坡餐饮的重要部分，平台如 Deliveroo, Foodpanda, GrabFood 等提供便捷的在线订餐服务。

## 2. 主要领域

### ➤ 住宿业

新加坡作为一个国际化的商业和旅游中心，住宿业涵盖了从豪华五星级酒店到经济型住宿的广泛选择。作为一个全球旅游和商务会议的重要目的地，住宿需求在不同季节有较高波动性，尤其是大型国际活动（如 F1 大奖赛、ASEAN 会议、世界经济论坛等）期间，入住率较高。新加坡酒店大体分为三个档次：一是高端酒店和度假村，这些酒



店通常位于市中心或海滨地区，主要面向高收入游客和商务客户。例如，滨海湾金沙、圣淘沙的豪华度假村、瑞吉酒店等；二是中档酒店和商务酒店，这些酒店通常位于市区和商业区，吸引更多商务旅行者和中等收入游客；三是经济型酒店和青年旅舍，这些酒店通常位于交通便利的区域，针对的是预算较低的游客，尤其是背包客和年轻旅行者。

酒店业是新加坡旅游业发展的重要支柱之一，受休闲和商务旅行需求增强的推动，新加坡酒店业在 2023 年的表现令人鼓舞，平均入住率 (AOR) 已经达到 80.1%，接近 2019 年的 86.9%，2023 年每房收益 (RevPAR) 达到 279.7 新币，尤其是四星和五星酒店的表现更为突出。新加坡四星级酒店的平均入住率达到 85%，每房收益 (RevPAR) 为 220 新元，在东南亚国家中居于首位。根据新加坡旅游局的年度报告，2023 年高端游客的比例增加了 15%，预计 2025 年这一市场份额将达到 20%，进一步拉动五星级酒店的需求。2023 年新加坡五星级酒店的入住率达到 88%，RevPAR 达到 400 新元，这一水平远高于东南亚市场。

五星级 酒店	入住 率	RevPAR/ 新币
新加坡	88%	\$400
泰国	75%	\$250
马来西亚	75%	\$220
印尼	72%	\$210

四星级 酒店	入住 率	RevPAR/ 新币
新加坡	85%	\$220
泰国	78%	\$150
马来西亚	75%	\$140
印尼	73%	\$130

Mordor Intelligence 行业报告预计，未来五年新加坡酒店业在预测期内（2024-2029）复合年增长率将超过 7%，即将在新加坡展开的众多 MICE 活动以及国际演唱会，也将继续支撑客房平均收入的增长。

#### ➤ 餐饮业

新加坡是一个超高密度的餐饮市场，大约 3 万家餐厅和 2 万多家酒吧，平均 100 多人就拥有一家餐饮服务设施，虽不及中国餐饮业的“卷”度，但也处于饱和状态。新加坡餐饮市场包括高端餐厅、中档餐厅、食阁和小贩中心等。高端餐厅包括米其林和其他知名品牌，如 Marina Bay Sands 内的餐厅。中餐餐厅价格适中，服务对象更多面向本地居民和中等收入人群。食阁和小贩中心，主要提供当地及东南亚特色小吃，价格低廉，既能满足当地居民，又能吸引游客。

### 3. 政府支持与政策

#### ➤ 通过承办大型活动推动住宿和餐饮业发展

新加坡旅游局（Singapore Tourism Board, STB）是推动住宿业发展的主要政府机构，致力于提升新加坡作为全球旅游目的地的吸引力。STB 通过制定营销战略、举办大型国际活动（如 F1 大奖赛、国际会议和展览等）来吸引更多游客，增加住宿需求。

新加坡政府每年举办许多大型国际活动，如新加坡美食节（Singapore Food Festival）、新加坡国际美食博览会（SINGAPORE FOOD EXPO）等，吸引全球游客来新加坡参观并品尝当地的餐饮。通过这些活动，不仅促进了餐饮业的发展，还推动了住宿业的增长。

#### ➤ 绿色环保支持

新加坡政府通过《绿色酒店计划》鼓励酒店采纳节能减排、废物管理、减少水资源消耗等措施，通过提供绿色认证和奖项的方式来激

励行业进行环保创新，提升酒店节能环保的设施和服务，吸引更多客群。

#### ➤ 食品安全法规提升食品安全标准

新加坡食品局（Singapore Food Agency, SFA）作为负责食品安全和食品产业发展的政府机构，制定和实施了許多关于餐饮行业的政策，旨在提升餐饮业的食品安全标准，确保食品质量符合国际标准。这对于新加坡餐饮业的国际化和高端市场的竞争力至关重要。

#### ➤ 推动数字化转型

新加坡政府支持餐饮业实现数字化转型，推动包括外卖平台、电子支付系统等的普及。例如，平台如GrabFood、Foodpanda等成为了新加坡餐饮业的重要组成部分。政府通过相关政策鼓励餐饮企业发展线上业务，以满足消费者对便捷性和高效服务的需求。

### 4. 发展趋势

#### ➤ 住宿业发展趋势

##### 1) 智能化与数字化

随着疫情的影响以及消费者对便捷体验的需求，新加坡未来将有更多的酒店采用了无接触入住、自动化登记者和自助入住等技术。客人可以通过移动应用程序办理入住、使用电子钥匙进入房间等，提升了便利性和安全性。与此同时，智能家居技术（如智能照明、空调、窗帘等）和语音助手（如Amazon Alexa或Google Assistant）已经被越来越多的新加坡酒店引入到房间中，让住客体验到更个性化和便捷的服务。

##### 2) 绿色建筑和可持续发展

为了应对日益严重的环境问题，新加坡政府积极推动绿色建筑和可持续发展战略，酒店业也在积极响应，采用节能环保技术，提高能源利用效率。酒店度假村也在逐步引入可再生能源、推行无塑料政策等，满足可持续发展要求。

### 3) 复合型和综合性度假区

新加坡的度假区越来越倾向于打造包含住宿、娱乐、餐饮、购物、休闲等多功能的复合型目的地。例如，滨海湾金沙、圣淘沙等大型度假区，提供一站式的多元体验，吸引家庭游客和商务游客。

#### ➤ 餐饮业发展趋势

##### 1) 植物性饮食和素食趋势

新加坡的餐饮业越来越多地推出无肉的菜单，满足健康饮食和环保意识日益增强的消费者需求。许多餐厅和食品品牌正在采用植物基替代品（如植物肉、植物奶等）。

##### 2) 外卖和线上餐饮

外卖平台（如 Foodpanda、GrabFood、Deliveroo）已成为新加坡餐饮业的重要组成部分。尤其是在疫情期间，外卖需求激增，许多餐饮企业开始调整业务模式，增加线上订餐和配送服务。随着消费者对方便、快捷的用餐体验的需求增加，外卖将继续成为新加坡餐饮行业的重要趋势。

##### 3) 可持续发展

持续发展不容忽视。环保已成为全球共识，餐饮业也不例外。新加坡餐饮企业未来将更进一步采取措施减少食物浪费，如优化食材采购计划、鼓励顾客打包剩菜等。同时，使用可降解或可重复使用的包装材料，减少塑料污染。

## 5. 挑战

### ➤ 住宿业面临的挑战

1) 市场竞争激烈：新加坡住宿市场竞争激烈，尤其是高端和中档酒店领域，需要不断创新服务和设施以吸引客人。

2) 劳动力短缺及成本上升：由于新加坡对外劳务依赖较大，劳动力市场的紧张对住宿行业的运营产生影响。

3) 共享经济的挑战：共享住宿平台（如 Airbnb）对传统酒店的竞争产生了影响。尤其是短期租赁和家庭式公寓的兴起，使得酒店需要重新考虑其定价策略和服务模式，以适应新的消费趋势。

### ➤ 餐饮业面临的挑战

1) 租金压力：新加坡的商业地产租金较高，尤其是在热门地段，这使得餐饮企业面临较大的经营成本压力。

2) 食品安全：随着消费者对食品安全和健康的关注，餐饮业需要严格遵守食品安全标准和卫生规范。

3) 劳动力短缺及成本上升：新加坡的餐饮业也面临着劳动力短缺的问题，尤其是在低技能岗位上。新加坡的劳动力成本在东南亚地区属于较高水平，餐饮业在招募和保留员工方面面临一定的压力。随着最低工资标准的提高和用工法规的严格，餐饮业的人工成本也逐渐增加，尤其是对于低收入岗位（如服务员、厨师助理等）。

4) 外卖平台的竞争压力：随着外卖服务的普及，餐饮企业不仅面临传统竞争者的挑战，还要应对通过外卖平台（如 Foodpanda、GrabFood、Deliveroo 等）进行的竞争。

5) 食材成本波动：由于新加坡是一个资源匮乏的城市，许多食材需要进口，导致食材价格波动。尤其是在全球供应链受到影响时（如

疫情或自然灾害），餐饮企业需要应对食品原料短缺和价格上涨的风险。

#### 6. 中资企业分布情况

锦江国际、华住酒店集团、海底捞、大董集团、小肥羊、小龙坎、云海肴、瑞幸咖啡、张亮麻辣烫、喜茶、探鱼、太二酸菜鱼等。

### 三、总结

当前，在全球经济形势多变、地缘政治错综复杂、贸易保护主义抬头、技术竞争加剧等外部风险的情形下，新加坡经济在各行各业协同发展下依然展现出良好韧性与活力。中美贸易博弈持续升温，加上境内市场竞争趋于白热化，中国政府鼓励中资企业出海发展新的领域。新加坡凭借良好的金融秩序、优越的营商环境、极佳区位优势，为中资企业出海提供了优质的发展平台，是每个走出去中资企业值得优先考虑的风水宝地。立足新加坡，面向东南亚，放眼全世界！