

# 强大的城市



城市吸引力，办公楼市场，人力资源趋势

Q4 2025 第四季度 2025 年办公楼市场情绪，该城市的投资潜力  
劳动力市场

[knightfrank.com.pl/zh-Hans/research](https://knightfrank.com.pl/zh-Hans/research)



## 三城

已准备  
与.....合作



Michael Page

# 三城



**聚集区**  
1,102 平方公里



**聚集人口**  
~760,000 (2025)



**人口聚集区预测**  
1.58米 (2030)



**迁徙平衡**  
(+) 790  
三市



**失业率**  
2.7%  
(12.2025, GUS)



**GDP增长**  
9.7%



**人均GDP**  
PLN 89,995



**平均工资 (总收入)**  
PLN 11,200.61 (格但斯克) (商业领域, 2025年12月, 波兰中央统计局)

## 投资吸引力

排名

1<sup>ST</sup>  
地点

在欧洲商业服务协会中, 在2025年波兰最具活力发展城市类别中

3<sup>RD</sup>  
地点

2025年未来中欧地区排名 - 外资战略

3<sup>RD</sup>  
地点

在未来的2025年中型欧洲区域 - 在商业友好度类别中



欧洲创业区2020



格但斯克、格但尼亚和波美拉尼亚省在“fDi欧洲未来城市和地区2022/2023排名”中位列前十。波美拉尼亚省被评为“fDi策略-中型地区”。格但斯克荣获商业友好中型城市称号, 在小型城市类别中, fDi策略方面为格但尼亚。

## 投资激励

### 投资波美拉尼亚

投资波美拉尼亚是一项旨在支持外国和国内投资者在波美拉尼亚地区创办企业的区域倡议。它提供全面的支持, 从协助联系当地政府和商业伙伴, 到组织参考访问和准备经济报告。所有服务均免费提供, 因为投资波美拉尼亚的主要目标是波美拉尼亚省的经济振兴。

### 政府支持

就业和投资现金补助金。

### 生活更多。普罗申尼亚 (一种犬种)

波美拉尼亚省发起的一项专门的信息宣传活动, 由“投资波美拉尼亚”计划领导。目的是吸引潜在的员工, 无论来自该地区还是国际上, 他们正在积极寻找就业机会或考虑职业转变。

### 经济特区

就业补贴和以企业所得税减免形式的投资补贴。



## 生活质量

排名

1<sup>ST</sup>  
地点

For Gdynia at the LivCom Awards 2023  
为了SDG 场所改善的景观  
公共空间

3<sup>RD</sup>  
地点

关于格但斯克的生活质量。  
新兴欧洲奖类别  
2020

2<sup>ND</sup>  
地点

为格但斯克的生活质量  
类别在过去5年期间  
为了。  
《生活质量报告》  
在欧洲城市

66<sup>TH</sup>  
地点

在欧洲——生活质量  
索引 - Numbeo

4<sup>RD</sup>  
地点

在全球生活满意度排名中  
(在苏黎世、哥本哈根之后，)  
Groningen) 在 ThinkLodz 2023  
调查

145<sup>TH</sup>  
地点

在世界范围内——生活质量  
索引 - Numbeo

## 生活质量数字化

- 格但斯克系统地监测生活质量和居民满意度。
- 根据《2020年欧洲城市生活质量报告》，格但斯克居民对城市生活的满意度为97%。
- 青铜奖 - 格但斯克作为清洁生活质量的典范，2021年国际宜居社区奖。
- 在格丁尼亚，地方政府机构中有一个生活质量副总裁的职位，他负责教育、健康和智慧城市建设活动。
- 2021年，格但斯克加入了世界上五个获得ISO 37122认证的城市行列，该认证专为那些能够有效利用现有技术创造和实施可持续发展战略的城市而设。
- 丹姿市空气保护计划。
- 地区格但斯克、索波特及普鲁施市镇地下水监控系统的发展。
- 664,000公顷森林转化为ru.n



自行车道  
293,7 千米



绿色区域  
123 平方公里

## 事实与数据



学生人数  
86,400



毕业生人数  
19,521



大学数量  
24



机场 - 市中心距离  
15 千米



机场 - 旅客数量  
6,714,149 (2024)



BSS领域 - 中心数量  
223



BSS部门 - 就业人数  
40,500

# 三城

Q1-Q4 2025 Q1-Q4 2025



现有库存  
● 1.07米 平方米



建设中供应  
↓ 24,000 平方米



空置率  
● 11.9%



新供应  
● 0 平方米



采纳  
↑ 14,000 平方米

## 三地的共享办公运营商

空格 | Regus | Chilliflex | O4 | 合作

## 标准新建建筑租赁条款



服务费  
平方米/月  
18.00-31.00



免租期  
1-1.5 月份  
对于每一个合同年度



装修预算  
欧元/平方米  
100.00-300.00

► Tricity 仍然是波兰关键且最成熟的办公市场之一，总存量超过一百万平方米。然而，近年来，开发活动明显放缓，反映了全国范围内新供应受限的趋势。由于需求保持稳定，这导致了空置率的显著下降，到 2025 年底，空置率仍处于全国最低水平之一。

### 供应

到2025年底，Tricity的办公室总存量达到1.07平方公里，其中绝大多数（75%）位于格但斯克，主要集中在格罗诺瓦尔茨卡大街以及历史市中心。格丁尼亚占总办公室存量的约22%，剩余的3%位于索波特。

三城市的新增供应已经连续四年下降，2025年没有完成任何办公楼建设。有限的发展活动与全国趋势相符，2025年向市场交付的新增供应达到历史最低水平。

预计未来几年将出现适度复苏，目前有近24,000平方米的面积正在两个项目中施工。

### 拾取

2025年，Tricity的租赁办公面积与前一年保持相当水平，总计近114,000平方米（同比下降2%）。格但斯克吸引了最多的租户关注，租赁面积超过98,000平方米。物流行业的需求最高，占总租赁面积的26%。

重组谈判占据了租赁活动最大的份额（47%），凸显了如搬迁和办公空间调整等成本考虑的重要性。然而，新租赁合同也构成了活动的一个重要部分，占用了总数的44%。扩张占总体量的7%，剩余的2%包括业主自用交易。

### 空置率

截至2025年第四季度末，Tricity的空置率为11.9%，与上一个季度持平，较去年同期下降0.6个百分点。这是区域城市中第三低的空置率，仅低于什切青和卢布林。索波特和格但斯克的空置率最低，分别为8.5%和8.6%，而格但尼亚的空置率达到了23.7%。预计稳定的需求和有限的供应将支持未来几个季度空置率的逐步下降。

### 租金

到2025年底，Tricity的租金水平保持稳定，通常在每平方米每月11.00至16.00欧元之间。在新建建筑中的优质空间，租金可能超过这个范围。服务费也保持稳定，通常在每平方米每月18.00至31.00波兰兹罗提之间。

# 波兰写字楼市场

Q4 2025 第四季度2025年



## 什齐琴

19万 平方米  
 6.4%  
 10-14.5 欧元

## 波兹南

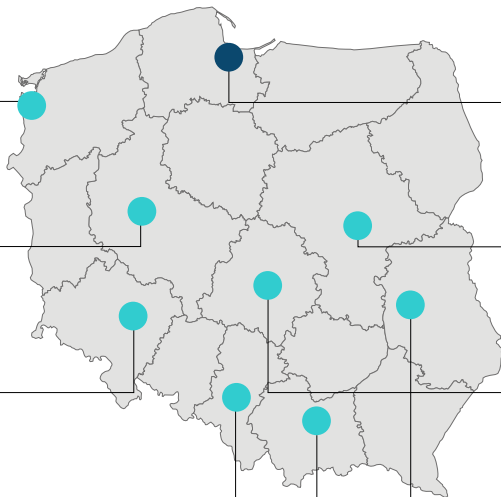
67,800 平方米  
 13.9%  
 11.5-16 欧元

## WROCLAW 华沙

1.34 平方米  
 19.9%  
 11-16 欧元

## 卡托维兹

74,200 平方米  
 21.6%  
 10-14.5 欧元



## 三城

1.07 平方米  
 11.9%  
 11-16 欧元

## 华沙

6.23 平方米  
 9.1%  
 12-32 欧元

## Lodz

64,300 平方米  
 18.3%  
 欧元 9-15

## 鲁布林

22.5 万平方米  
 10.4%  
 欧元 9-13

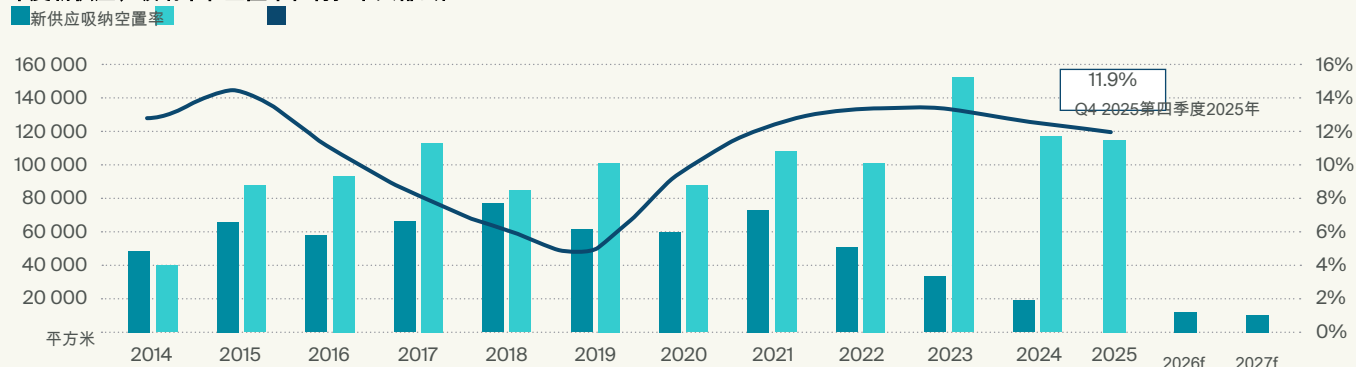
## 克拉科夫

1.84 平方米  
 18.4%  
 10-18 欧元

办公室库存  
 空缺率  
 询问租金 (每平方米每月)

来源：基思信实

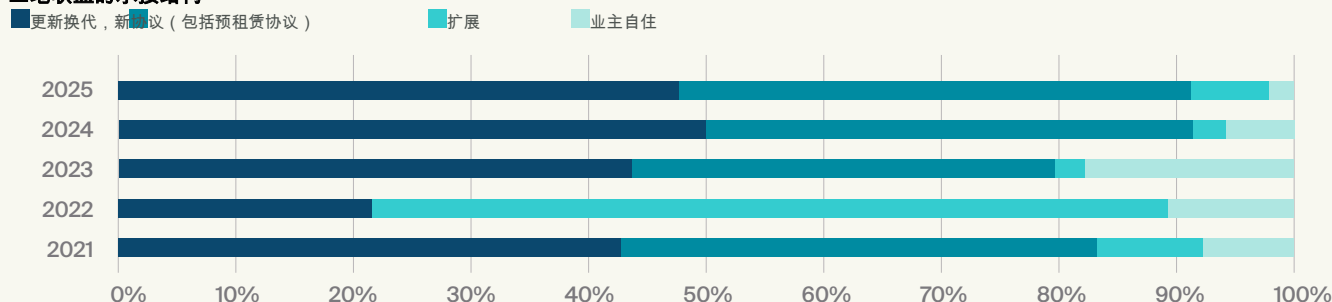
## 年度新供应、吸纳率和空置率在特拉维夫都会区



f-预测基于在建方案

来源：基思信实

## 三地联盟的承接结构



来源：基思信实

# 迈克尔·佩奇《2026年薪酬指南》：波兰能源劳动力市场加速，可再生能源和海上风电推动对专家的需求

- ▶ 充满活力的变革正在明显重塑波兰劳动力市场的格局。根据招聘公司Michael Page发布的《2026年薪酬指南》，能源行业的薪酬增长正在稳定；然而，对高素质专业人才的需求，尤其是在可再生能源、能源存储和海上项目领域，仍然异常强劲。这仍然是一个由候选人主导的市场，但主要是针对具有独特技术专长和证明过的项目经验的人。

能源领域的快速发展，尤其是可再生能源，促使雇主寻求具有越来越广泛和专业化技能的候选人。工程师需求最高，包括安装设计师、电网连接专家、自动化工程师和SCADA专家，他们在华沙的薪资通常在约14,000-15,000 PLN（毛收入）到19,000-21,000 PLN（高级职位）。根据Michael Page的《2026年薪酬指南》，电网经理也非常受重视。由于他们在连接过程中的关键作用，他们的薪资可望超过20,000 PLN，顶尖薪酬可达35,000 PLN。开发型和项目导向的职位也越来越重要。负责为可再生能源投资获取土地的土地获取经理平均收入约为16,000 PLN，有经验的专家可达18,000 PLN。风力项目开发人员和可再生能源项目经理的收入在19,000至25,000 PLN之间，而海上项目职位要求显著更高，平均为31,000 PLN。





上限达到34,000 PLN。分析能力也越来越受到重视：能源市场分析经理和能源数据专家的薪资在18,000至20,000 PLN之间，他们帮助公司在预测和优化能源生产和需求方面提供支持。

立即投身项目。因此，他们愿意为经验丰富的专家支付溢价。我们曾在光伏行业早期观察到同样的动态，当时专家稀缺，市场对他们给予了非常慷慨的回报。”增加了Antoni Komsta。

开始调整他们的课程以适应能源转型，许多课程仍依赖过时的技术。Antoni Komsta说。

## 工资稳定，但顶尖专家仍制定规则

Michael Page的《2026年薪酬指南》显示，可再生能源行业的薪酬稳定明显。几年前，市场经历了工资的快速增长，几乎每个专业人士都可以期待大幅加薪。如今，薪酬水平趋于稳定，公司越来越重视经验和具体的技术能力，而不仅仅是潜力。Antoni Komsta，迈克页公司首席顾问指出。

## 软技能和福利的重要性日益凸显，因为工资增长放缓

工资水平已经很高，雇主们越来越多地不仅通过薪酬，而且通过全面的福利包来竞争人才。候选人非常重视灵活的工作模式、工作与生活的平衡以及额外的福利。作为回应，公司正提供环保交通补贴、支持安装家庭可再生能源系统以及广泛的开发项目。

欧盟的气候法规正在加速能源转型，创造新的投资机会并创造更多就业岗位。与此同时，专业人才短缺意味着一些项目需要外国公司的支持来执行。能源转型因此既是机遇也是风险。那些保持开放心态、学习新技能的人将从中受益。对于那些陷入旧模式、拒绝学习的人来说，转型可能对其在劳动力市场中的位置构成风险。Komsta emphasizes.

就业机会仍然很多，但主要针对既有项目开发经验又有执行经验的候选人。招聘离岸风电专家尤其具有挑战性，因为具备相关经验的专业人士数量仍然非常有限。

## 教育落后于能源转型

迈克尔·佩奇专家强调，该行业的关键挑战之一是教育系统未能跟上能源转型步伐导致的技能差距。波兰的教育和劳动市场未能与可再生能源，特别是海上能源的快速发展保持同步。在三角城市和斯武西辛市以外，很难找到真正为该领域学生提供实习准备的大学。技术大学只能

## 一个由候选人主导的市场——但并非人人如此

能源行业依然是候选人驱动的市场，尤其是对于拥有独特技术技能和项目经验的个人而言。对于经验较短的候选人，竞争正在加剧，招聘流程也变得更具选拔性。对于高度专业化的职位，如变电站工程师或电力工程专家，招聘可能需要数月时间，通常以精心筛选出的候选人为最终结果。

企业开发离岸项目时，往往缺乏时间进行漫长的入职流程，需要能够快速上岗的候选人。

## 联系人

在波兰

+48 22 596 50 50 [www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

研究 Dorota Lachowska [dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

估值与咨询 Małgorzata Krzystek [malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

CEO查尔斯·泰勒 [charles.taylor@pl.knightfrank.com](mailto:charles.taylor@pl.knightfrank.com)

商业代理 - 华沙 T-REP 皮奥特·卡利什 [piotr.kalisz@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.kalisz@pl.knightfrank.com)

战略咨询 EMEA Marta Sobieszczak [marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

资本市场  
克日什托夫·齐普尤尔  
[krzysztof.czipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.czipiur@pl.knightfrank.com)

工业代理 Przemysław Piętaś [przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com](mailto:przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com)

作为在波兰商业房地产市场上运营的最大、经验最丰富的研究团队之一，Knight Frank Poland为客户提供战略咨询、预测和咨询服务，服务于包括开发商、投资基金、金融机构和私营企业以及个人在内的广泛商业客户。我们提供：

- ▶ 战略咨询，针对客户特定需求的独立预测和分析，公开市场报告和分析，为客户量身定制的演示文稿和市場报告。
- ▶
- ▶

报告按季度发布，涵盖波兰主要城市和地区（华沙、克拉科夫、罗兹、波兹南、西里西亚、三城、弗罗茨瓦夫、卢布林、什切青）的商业市场（办公、零售、工业、酒店）以及波兰PRS行业。长期在主要本地市场中的存在使我们研究团队能够深入了解影响波兰房地产市场的社会经济因素。

报告库：

© Knight Frank SP. z o.o. 2026



本报告仅用于一般信息发布，不得以此作为任何依据。尽管在准备本报告中的信息、分析、观点和预测时采用了高标准，但Knight Frank对因使用、依赖或参考本文件内容而产生的任何损失或损害概不承担任何责任或义务。作为一般报告，本材料并不一定代表Knight Frank对特定物业或项目的观点。未经Knight Frank事先书面批准，不得全部或部分复制本报告，包括其形式和内容。

实质性准备：Michał Kusy / 研究 / 第一太平戴维斯

图形设计：Karolina Chodak-Brzozowska / 艺术总监 / 公关与营销 / 第一太平戴维斯

出版合作伙伴：



联系投资波美拉尼亚：Al. Grunwaldzka 472  
D Olivia Business Centre - Olivia Six 80-309  
格但斯克

投资波美拉尼亚是一个地区性非营利性倡议，汇集了负责波美拉尼亚经济发展的机构。支持外国投资者在波美拉尼亚实施投资项目，在整个投资过程中提供支持，并提升该地区的投资吸引力。

## Michael Page

联系方式：

安东尼·科姆斯塔

Principal Consultant, Engineering  
[antonikomsta@michaelpage.pl](mailto:antonikomsta@michaelpage.pl)  
+48 667 995 399

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)

+48 ( 58 ) 3233256 [office@investinpomerania.pl](mailto:office@investinpomerania.pl)