

北岸 办公楼市场



H1 - 2026~~1~~ - 2026年

需求明显分化，占用人及投资者青睐优质资产

knightfrank.com.au/research



Key Insights

积极展望，投资者寻求核心之外的价值。



马可·马斯奇泰利 研究与咨询总监

56K

新供应

维多利亚十字勋章OSD的竣工向北悉尼新增了超过56,000平方米的高档办公空间。

13.7K → **13.40%**

初级净吸收

2025年北部悉尼高端市场正净吸收。

提升的激励水平

一级激励，在北岸市场平均达到40%。

1.8%

年度面部租赁增长率

悉尼北部的高端净面积平均租金为每平方米945美元，同比增长1.8%。

65bps

产量软化

北岸市场的收益率持续下降，尤其是北悉尼的收益率在2025年下降了65个基点。

\$9.27m

交易量

2025年，北岸市场交易量达到9.27亿美元。预计2026年交易活动将进一步回升。

North Shore Office Market Indicators – January 2026

市场	年級	总计库存 平方米	空缺 百分比	6个月网络 吸收平方米	6个月网络 增加平方厘米	平均净 面对租金 每平方米	平均 激励 % ^	核心市场 收益率*
北悉尼	Prime	448,463	25.2	5,648	56,926	945	37.5 - 42.5	6.75 - 7.75
北悉尼	二级	519,179	26.6	-4,134	-1,974	746	37.5 - 42.5	7.75 - 8.75
北悉尼	总计	967,642	25.9	1,514	54,952			
圣莱昂纳兹	Prime	137,256	22.5	-678	0	671	40.0 - 45.0	7.75 - 8.75
圣莱昂纳兹	二级	217,548	32.8	2,532	0	573	40.0 - 45.0	8.50 - 9.50
圣莱昂纳兹	总计	354,804	29.1	1,854	0			
查特伍德	Prime	129,730	28.3	3,459	0	647	40.0 - 45.0	7.50 - 8.50
查特伍德	二级	137,274	9.2	1,203	0	530	40.0 - 45.0	8.00 - 9.00
查特伍德	总计	267,004	18.5	4,662	0			
麦考瑞公园	Prime	683,835	23.4	-11,461	10,035	480	37.5 - 42.5	7.50 - 8.50
麦考瑞公园	二级	272,783	25.5	2,370	1,234	400	37.5 - 42.5	8.00 - 9.00
麦考瑞公园	总计	218,949	24.0	-9,091	11,269			

^激励基于毛利润；*假设WALE为5年

North Sydney

高级股票需求强劲 OUTPERFORMING

北悉尼不同等级的租户需求存在明显差异。随着交易活跃度的提升并且对主要市场的调查，积极的吸收2025年记录了13,717平方米。相比之下，在需求更为低迷的二手市场上，2025年记录了15,716平方米的负吸收。

进一步分析需求，高级股票需求旺盛，全年吸纳量为6348平方米，凸显市场表现明显分化。租户优先选择提供优质设施和便利性的办公环境，进一步增强了顶级建筑的吸引力。值得注意的是，包括100 Mount Street、1 Denison Street和118 Mount Street在内的领先资产持续表现优异，相对于更广泛的市场保持了强劲的入住率。悉尼地铁和维多利亚十字车站增强了连通性，进一步巩固了北悉尼的长期发展优势。吸引力对于占用者。

发展前景有限 DEVELOPMENT ON THE HORIZON

在经历了一段时间的发展活动受限之后，北悉尼的办公楼市场在2025年底随着一个重要项目——莱恩莱斯公司维多利亚十字桥站开发项目（56,926平方米）的完工而扩张。目前，北悉尼的办公楼总存量达到67,642平方米。作为新南威尔士州第二大楼市，北悉尼持续发展，优质资产现在占总存量的46%，比十年前的27%有显著增长。

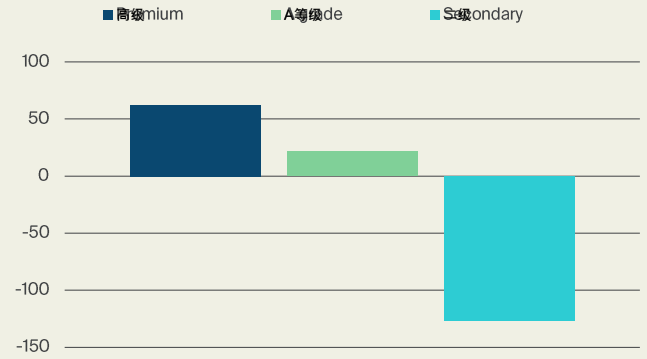
展望未来，Stockland提出的亲和力广场办公楼开发项目在短期内似乎不太可能实现。他们试图将发展模式转变为混合用途计划。除此之外，剩余的开发管线主要处于早期规划阶段，预计在2030年之前不会显著增加供应。这种有限的供应前景预计将在中长期内支持现有空间的持续吸收。

租金和激励措施上升 RENT AND INCENTIVES RISE

北悉尼的店面租金有所增长，平均优质店面净租金在过去一年上涨了1.8%，截至2026年1月达到每平方米945美元（毛租金每平方米1111美元）。在二级市场中，租金增长限制在一年0.6%，目前租金水平为每平方米746美元（毛租金每平方米900美元）。

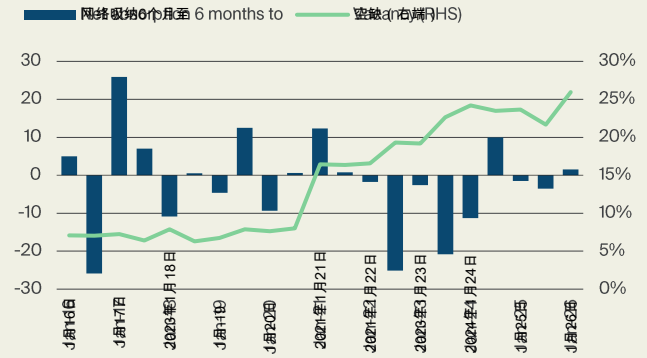
主要激励措施在过去一年中有所上升，现在平均值为40.2%，导致净有效租金下降2%。现在平均每平方米495美元。激励措施可能已达到顶峰，预计在短期内将趋于稳定，为净有效租金的回升铺平道路。

北悉尼办公楼需求按等级划分 Total absorption 2021年1月-2025年12月 (000sqm)



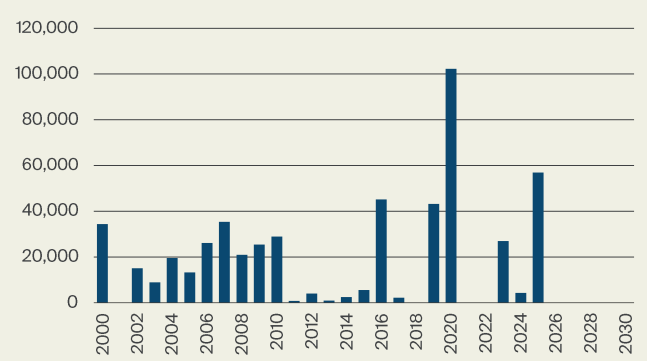
Source: Knight Frank Research, PCA

北悉尼办公楼净吸收 '000平方米 (右侧) (%) (左侧)



Source: Knight Frank Research, PCA

北悉尼办公楼开发管线 sqm



Source: Knight Frank Research, PCA

Macquarie Park

VAICANCY RISES

总体而言，Macquarie Park的空置率在2026年1月达到24.0%的新高，但仍低于空置率水平。
 录音地点：北悉尼和圣莱昂纳兹。负面
 2025年下半年吸收9,091平方米，使得年度净吸收总量达到-39,981平方米。2025年，观察到租户从Macquarie Park搬迁到North Sydney的持续趋势，包括Nielsen Connect和Epson的搬迁行动。

按年级划分，至2026年1月，核心空置率降至23.4%，12个月内的净吸收量为负20,688平方米。同样，二级市场在同一时期内也录得负吸收量19,313平方米，空置率为25.5%。

DEVELOPMENT PIPELINE

麦夸里公园办公室的股票在2025年结束时达到956,618 sqm，在新供应11,269sqm交付后，下半年的增长主要得益于Stockland的17 Khartoum Road (M_Park)项目的完工，该项目为市场增加了10,035平方米的面积，并被强生公司完全承诺。

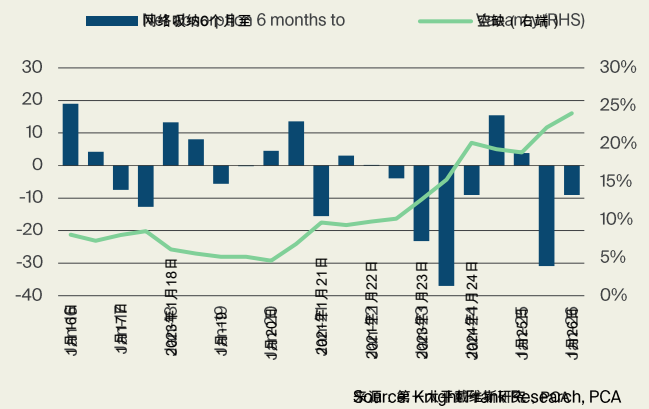
展望未来，15喀土穆路 (M_Park) 计划于2026年上半年完工，新增10,082平方米的办公空间。除此之外，目前没有额外的发展计划在2030年之前交付。预计有限的未来供应将支持现有可用性的吸收，并在未来几年内逐渐缓解空置率。

PRIME NET FACE RENTAL GROWTH

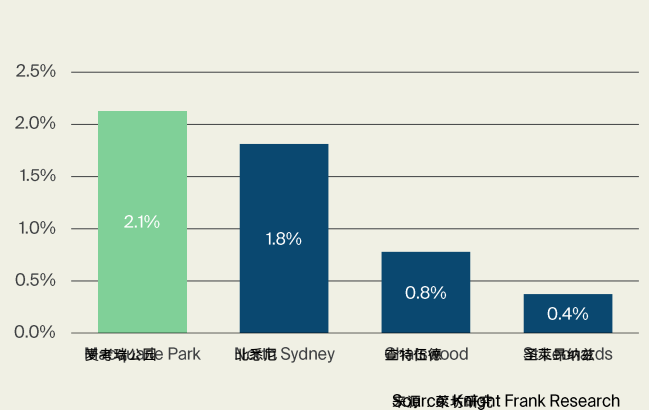
The average prime net face rents in Macquarie Park 测量值为 \$480/sqm (\$610毛面积)，相当于2.1% 同比2026年1月增加的12个月内。这标志着在悉尼郊区市场中，这是最强的门面租赁增长。同期的二级净门面租金增长了1.9%，平均为每平方米400美元 (毛门面价为每平方米530美元)。

然而，考虑到低迷的租户需求和较高的空置率，优惠措施持续增加，从2025年1月的40%增至2026年1月的41%。因此，在有效租金水平上，面对租金的增长被完全抵消，优质净有效租金同比下降2.8%，至每平方米283美元。

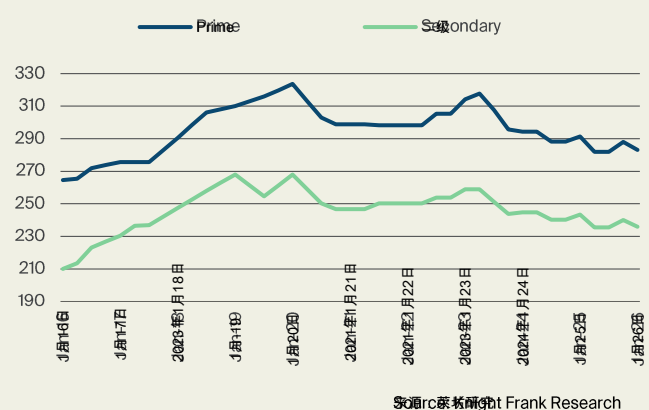
Macquarie Park vacancy and net absorption



Net prime office rental growth



Macquarie Park net effective rents



圣伦纳德

ONLY NORTH SHORE MARKET WITH POSITIVE OVERALL NET ABSORPTION IN 2025

圣伦纳德是唯一一个记录整体净增长的市场。2025年吸收量。净吸收量为2,942平方米，对整体空置率的降低做出了贡献，空置率从2025年1月的30.5%下降至2026年1月的29.1%。

按等级划分，表现领先的为一级市场，空置率从26.1%降至23.4%，年内净吸纳量正值3,802平方米。二级市场的空置率略微从33.2%上升到32.8%，同期净吸纳量略微为负，净吸纳量为-860平方米。

NEW DEVELOPMENT UNDERWAY AS METRO STATION IMPROVES CONNECTIVITY

Crows Nest地铁站的开业改善了该区域的连通性和可进入性。提升其对居住者的整体吸引力。结合多套优质办公空间的选择，以及运输便利性的提升，预计将鼓励次要空间的租户升级到更高质量的建筑。因此，市场正处于吸收自2020年以来供应增加的良好位置。

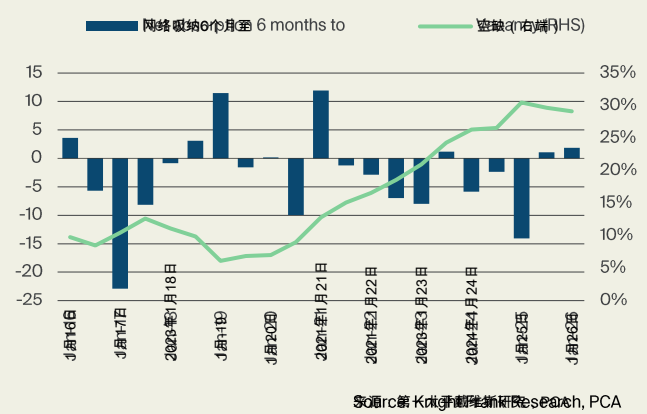
展望未来，迪克洛弗斯公司根据2024年12月获得的批准，开始了五路、克罗兹尼斯特综合开发项目的场地准备工作。项目完成后，将提供大约8,000平方米的商业空间，增加该区域的办公产品供给，并进一步从地铁提供的增强连通性中获益。

PLATEAUING RENTS AND ELEVATED INCENTIVES

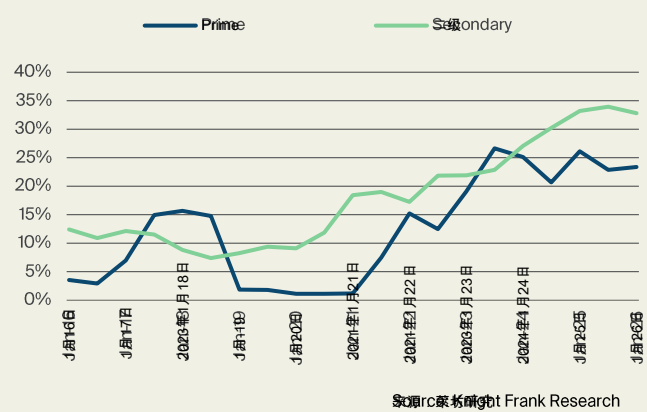
随着空置率仍然较高，租金增长面临挑战。已受限制。截至2026年1月，基准面租金录得0.4%的边际增长，平均为671美元/平方米（毛面租金821美元/平方米）。自2023年以来，次级面租金保持平稳，维持在573美元/平方米（毛面租金701美元/平方米）。在此期间，激励措施持续上升，至2026年1月达到42%。

顶级选项的广泛选择加剧了市场间的竞争，促使次要建筑的占用者升级。预计顶级市场和次要市场表现之间的差距将继续扩大。

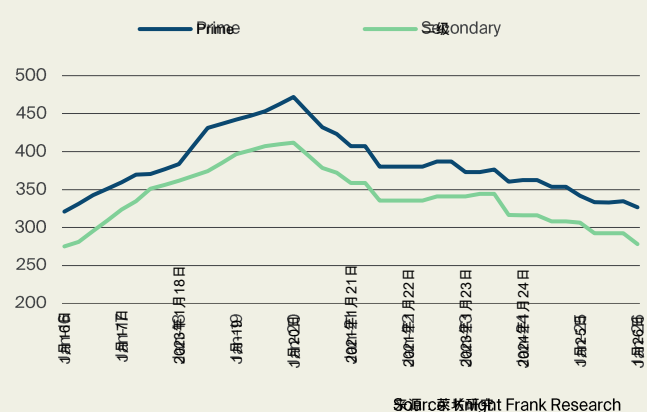
圣伦纳德的空置率与净吸纳量 net absorption



圣伦纳德的空置率



圣伦纳德的基准面租金 rents



查茨伍德ood

LOWEST OVERALL VACANCY AMONGST SYDNEY'S SUBURBAN MARKETS

整体空置率在查茨伍德从20.2%下降到18.5%。
在2026年1月之前的六个月内，代表着最低的悉尼郊区市场空置率。在整个时期内，无论是优质市场还是次级市场，租赁需求都有所改善。优质市场空置率从2025年7月的31.0%降至2026年1月的28.3%，得益于3459平方米的正向净吸收。类似地，次级市场空置率从10.0%下降到9.2%，同期正向净吸收总量达到1203平方米。

在未来几年内没有新的办公楼项目计划交付，市场目前处于良好状态，能够吸收当前的库存水平。

INCENTIVES ELEVATED

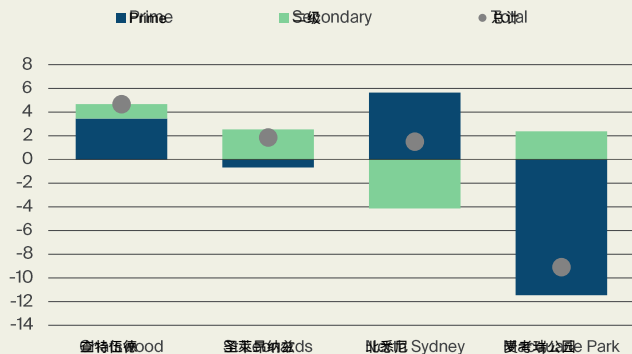
虽然H2 2025年的净吸纳有所改善，但相对而言，高空置率持续制约了租金增长。
自2025年初以来，甲级净租金平均为每平方米647美元（毛租金为每平方米797美元），乙级净租金报告为每平方米530美元（毛租金为每平方米668美元）。

激励措施持续呈上升趋势，从2025年1月的38%增长至2026年1月的42%，因为房东试图吸引并留住租户。激励措施的提升导致有效租金下降，其中顶级净有效租金在一年内下降了8.5%，至312美元/平方米，创下自2021年下半年以来的最大年度跌幅。表面租金与有效租金之间的差距反映了市场以激励为引导的租赁策略。

展望未来，净有效租金可能将恢复增长，因为激励措施已达到当前水平并趋于饱和。
占领者需求与询价改善。

比岸办公楼净吸收量 net absorption

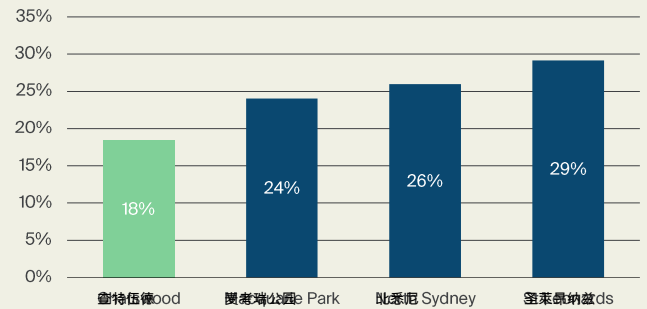
按市场划分，'000平方米，截至2026年1月净吸收量为61,000平方米



Source: Knight Frank Research, PCA

比岸办公室空置率 office vacancy

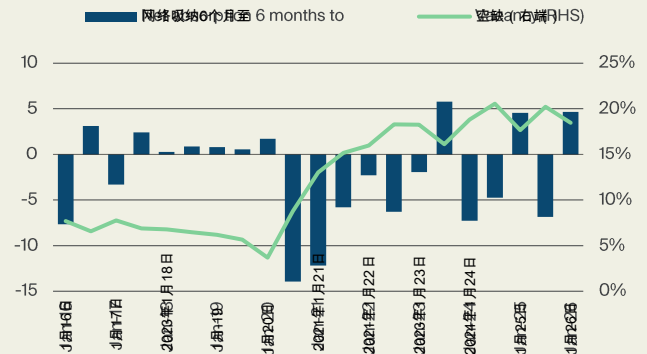
整体空置率, %



Source: Knight Frank Research, PCA

查茨伍德净吸收量及净吸收量 net absorption

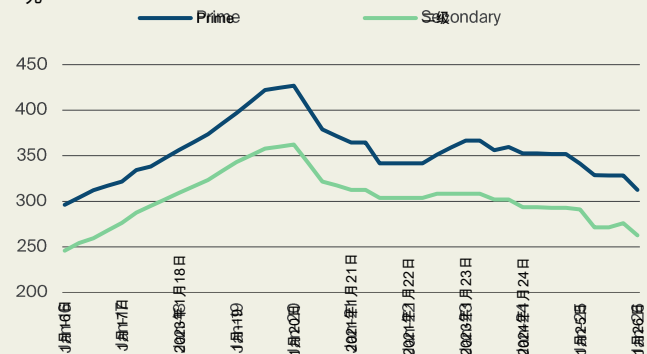
'000平方米 (左侧) / % (右侧)



Source: Knight Frank Research, PCA

查茨伍德网有效租金 active rents

平均租金按等级划分 (每季/500美元)



Source: Knight Frank Research

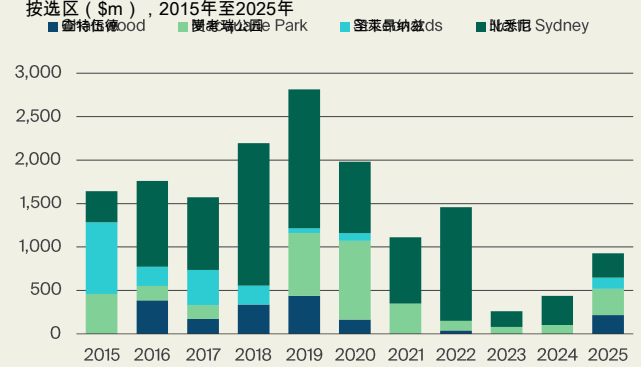
North Sydney investment market 北悉尼投资

投资活动有增无减 INVESTMENT ACTIVITY ON THE HORIZON

North Sydney的交易活动一直保持稳定过去三年相对平静，反映了更为温和的宏观经济环境和投资者对悉尼中央商务区核心资产的偏好。2025年最大的交易是出售100 Pacific Highway, Forza Capital以2.2亿美元从ISPT收购，反映了核心市场的收益率为8.8%。进一步显示出选择性资本配置的趋势，Keppel Corporation以5,850万美元的价格，以7.3%的核心市场收益率收购了77 Berry Street。最近，为了开启2026年的交易，Investa和美国投资管理公司BGO从Dexus手中以约6亿美元交换了100 Mount Street。展望未来，预计2026年交易势头将持续，多个资产被选定用于场内和场外营销活动。

北岸办公楼销售额超过1000万+

按选区 (\$m), 2015至2025

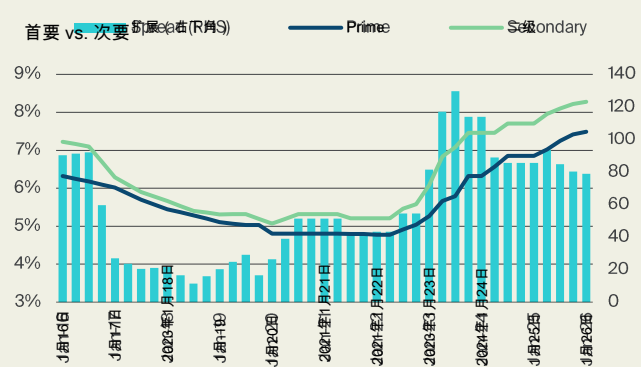


来源: Knight Frank Research

提升北岸办公市场吸引力 ENVIRONMENT ENHANCES INVESTMENT APPEAL AND OPPORTUNITY

北岸市场的收益率持续下降，受投资者对核心CBD资产偏好的影响。据报道，北悉尼顶级收益率平均为7.5%。自2021年中开始出现的下降趋势使得北悉尼顶级收益率下降了271个基点，次级收益率下降了307个基点。目前与悉尼CBD的收益率差距为180个基点，创历史新高。

North Sydney office yields Prime vs. Secondary



来源: Knight Frank Research

北悉尼的办公楼市场继续呈现出诱人的投资前景，得益于不断改善的租赁基本面、增强的连接性和相对于悉尼市中心的显著收益折让。核心市场。因此，现在有广泛的群体寻求近期投资资本，利用有吸引力的入场点，并最大化长期资本增长潜力。

近期显著销售 Significant sales

财产	价格 (\$m)	核心市场收益率	NLA (平方米)	每平方米 NLA	WALE	买家	供应商	降价日期
100 太平洋大道, 北悉尼	226.5	8.1	21,896	10,344	2.6	Forza Capital	ISPT.	Q4-25
77 樱桃街, 北悉尼	65.0	7.4	5,686	11,432	8.4	凯普尔集团	WintenProperty 群	Q3-25
78 Waterford Road, Macquarie Park	101.25	7.7	14,910	6,791	2.8	增长点	Mapletree 投资	Q4-25

来源: Knight Frank 研究/RCA

定期重要租约承诺 Significant tenant commitments

占领者	财产	派出所	面积 平方米	面对租金 每平方米	激励百分比	起始日期
Nanosonics~	3号&5号托马斯·霍尔特道	麦考瑞公园	5,803	395	28%	Q2-27
尼尔森连接澳大利亚~	141沃克街	北悉尼	868	830	45%	Q1-26
百事公司	177 太平洋大道	北悉尼	2,860	950	55%	Q1-26
麦格拉斯基金会	76 Berry St	北悉尼	1,428	740	55%	Q1-26
NH Foods ~	107 Mount St	北悉尼	470	810	44%	Q3-25

预先承诺 ^ 分租 ~ 直接 * 更新 (g) 毛面值 来源：第一太平戴维斯研究

非主要办公用品 Non-major office supply

财产	区域 (sqm)平方米	开发者	舞台	时机
M_Park, 喀土穆路15号, 麦夸里公园	10,082	斯托克兰德	U/C	H1 2026
维多利亚十字勋章, 北悉尼	55,000	兰德信	完整	H2 2025

翻新来源：高力国际研究

