

珀斯市中心商务区 办公市场 关于西珀特更新



March 2026

珀斯市中心商务区办公楼市场开始出现激励措施回升，而空置率总体保持稳定，2025年下半年下降了0.1%。尽管2025年全年表现平淡，但展望乐观，得益于几乎不存在的供应管道。

knightfrank.com.au



Key Insights

在未来五年内，中央商务区（CBD）预计没有新的供应，空置率的下降应该支撑一段更强劲的租金增长期。



劳伦斯·帕诺佐 姓名
研究与咨询 标题，研究，咨询

16.9%

总空缺

Perth市中心的总空置率基本持平，H2-2025期间仅下降0.1%，达到17.0%。优质空置率保持在15.6%。而与此同时，次级空缺率是19.2%。

+6k00元

年度净吸收

净吸纳量在2025年的珀斯办公楼市场为正，录得+6,429平方米。然而，这一数字比2024年下降了58%，其中净吸纳量是+15,375平方米

+46k46,000

年度净增

2025年，珀斯市场的净增面积相对强劲，新增了46,396平方米，主要由Esplanade 9号的完工构成。供应预计将大幅放缓在接下来的5年内。

3.5%

首选租金增长

Prime net face rents in Perth's CBD office market are up 0.5% q/q and 3.5% y/y. Most of this rental growth has

珀斯中央商务区（CBD）办公楼市场的高端净租金上涨了0.5%（环比）和3.5%（同比）。这次租金增长的大部分来自被日益增长的激励措施所遏制网络有效租金同比下降0.4%。

47%

首要激励

主要激励措施目前维持在47.0%，与上季度持平，但同比上升2.0%。次级租金是略高，平均50.0%，持平同比上升1.0%。

7.6%

优先收益率

Prime yields in Perth's office market have remained flat for seven quarters in a row at 7.6% with limited to no

珀斯办公楼市场的优质收益率连续七个季度维持在7.6%，且有限或无增长。交易证据以造成任何运动。

Perth CBD Office Market Indicators 第四季度 2025

年组	总库存 平方米	空缺 百分比	年净 吸收 平方米	年净 补充 平方米	Av net 面部租赁 \$/sqm每平方米美元	激励 %	网络有效 租金增长 y/y	核心 市场 收益率%*
总理	647,994	15.6	-794	44,956	734	47.0	-0.4	7.6
二级	1,195,854	19.2	7,223	1,439	473	50.0	-0.3	8.6
总数	1,843,848	16.9	6,429	46,395				

来源：Knight Frank Research/PCA * 假定WALE为5年

Demand

STRONG FUNDAMENTALS IN WESTERN AUSTRALIA

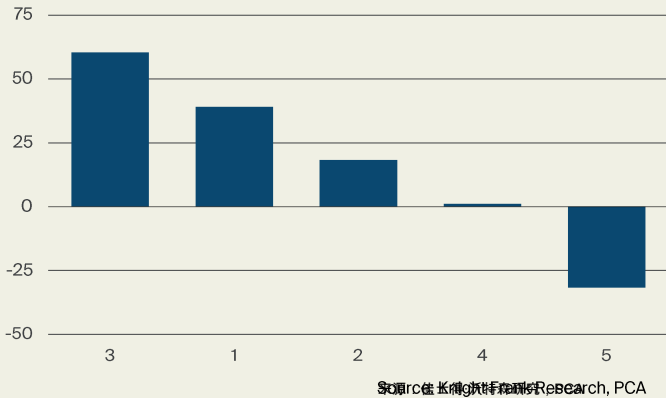
澳大利亚和西澳大利亚州的经济经历了一段时间的增长放缓。在2025年，由于顽固的通货膨胀，利率出现转折利率周期和全球不确定性加剧。尽管面临这些逆风，WA仍然是最具弹性的州经济体之一，支持主要州中最低的失业率4.0%。前景也看好，预计WA在未来3年内将优于澳大利亚。该州有望从其在AUKUS协议下被选为潜艇基地的优选地中获益。联邦政府据称将承诺80亿美元用于相关基础设施升级，以及向亨德森造船厂投入120亿美元。

NET ABSORPTION FLOWS BUT REMAINS POSITIVE

珀斯市中心商业区（CBD）2025年的净吸纳总量为+6,429平方米，连续第二年呈现正向需求。尽管如此，租赁扩张的迹象有限，承租人通常不会增加面积需求或从其他市场搬迁。租赁活动主要集中在第3统计区，过去三年净吸纳量达+60,429平方米，反映了围绕伊丽莎白湾近期发展需求。包括上圣乔治街区的第1统计区表现也好，同期间净吸纳量达+39,188平方米。2025年，顶级物业的净吸纳量为-794平方米，此前需求积极。这种调节表明承租人更加注重成本，部分承租人更愿意接受质量较低或次级空间。

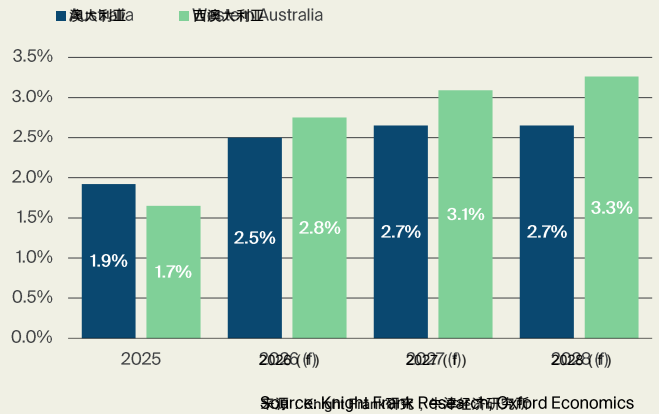
珀斯中心商务区网络吸纳量

根据过去5年的统计数据 | 数字千平方米, 000's sqm



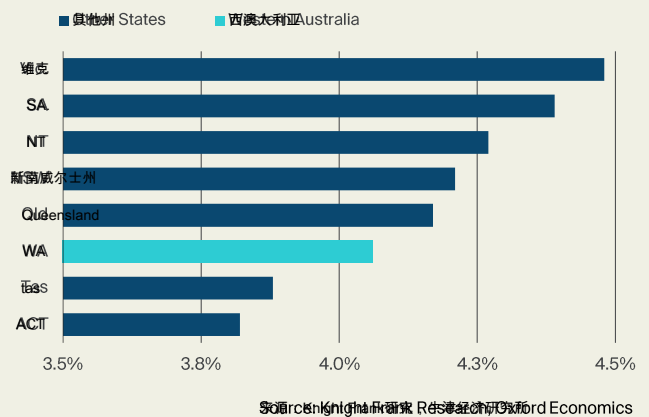
GDP增长预测 forecast

澳大利亚相对于WA的年均增长率变化 per annum



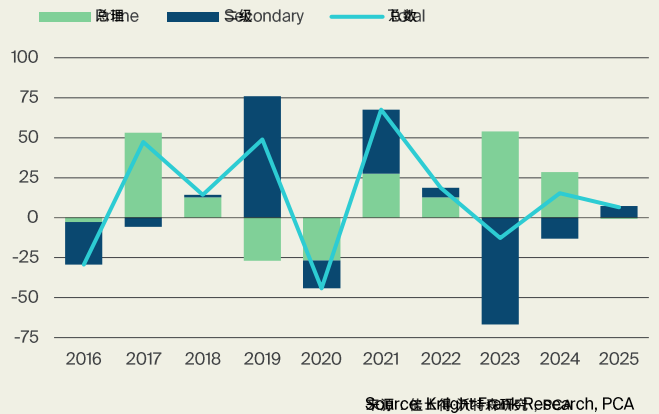
失业率 Employment rate

根据澳大利亚各州的比例



珀斯中心商务区年度净吸纳量

按年级, 000平方米



Supply

VACANCY FALLS SLIGHTLY OVER H2-2025

珀斯的中央商务区办公楼空置率略有下降。H2-2025，下降0.1%，至16.9%。尽管有所改善，超过一半的地区，空置率比去年同期高出1.8%。优质空置率在2025年第二季度增长了0.3%，达到15.6%，而次级空置率下降了1.0%，至19.2%。珀斯市中心的办公市场空置率分布不均，反映了占用者的位置偏好。最低空置率为11.9%，记录在统计分区1，包括圣乔治街北面的北部CBD，以及统计分区3，新兴的伊丽莎白码头区，空置率为15.5%。

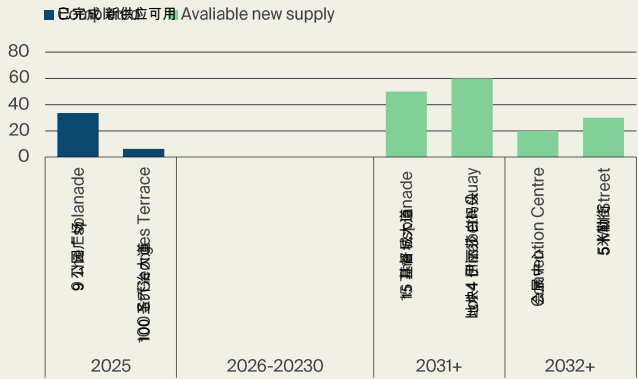
尽管连续两年实现正向净吸纳，但珀斯中央商务区（CBD）近期空置率上升主要是由供应推动的。2025年交付的新增库存包括伊丽莎白码头9号广场的建设完成。新增33,554平方米，另有10,684平方米翻新空间位于乔治街100号进入市场。

NEW SUPPLY PROMPT A DECLINE IN VACANCY

珀斯中央商务区（CBD）的办公空置率预计在未来5年内将显著下降，主要受限于供应管道，预计在2031年之前不会有大型办公项目完工。在此期间，经济改善和稳定的需求预期将对空置率产生下行压力。此外，预计从2026年底开始，租赁到期将增加，这将支持更强的租赁活动，并逐步减少适合租户的办公场所的可用性。

Perth CBD 新增供应管道

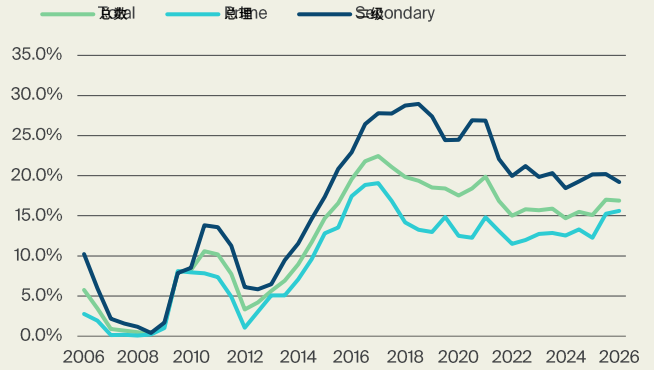
按承建商类型和完工状态, 000's sqm



Source: Knight Frank Research

珀斯中央商务区空置率

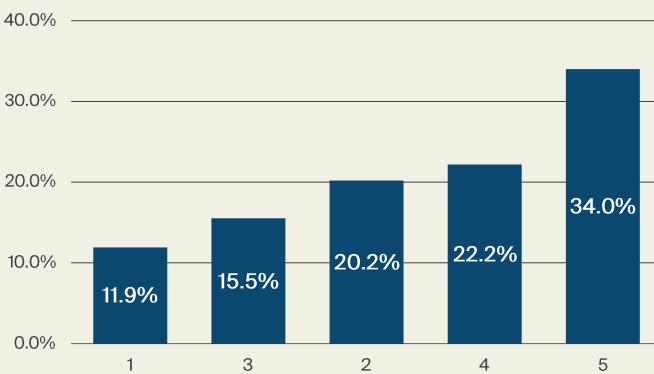
按年份, %



Source: Knight Frank Research, PCA

珀斯中央商务区空置率

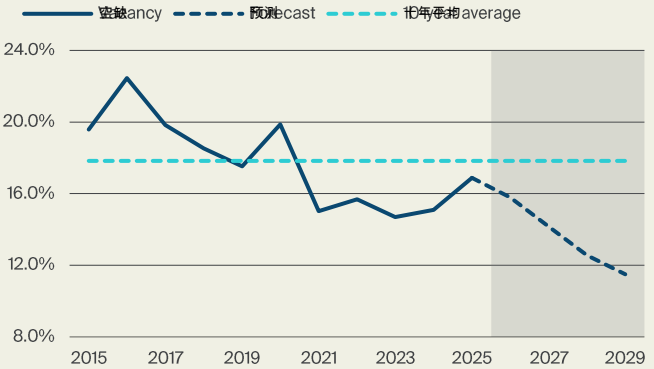
按统计分区, %



Source: Knight Frank Research, PCA

珀斯市CBD区空置率预测

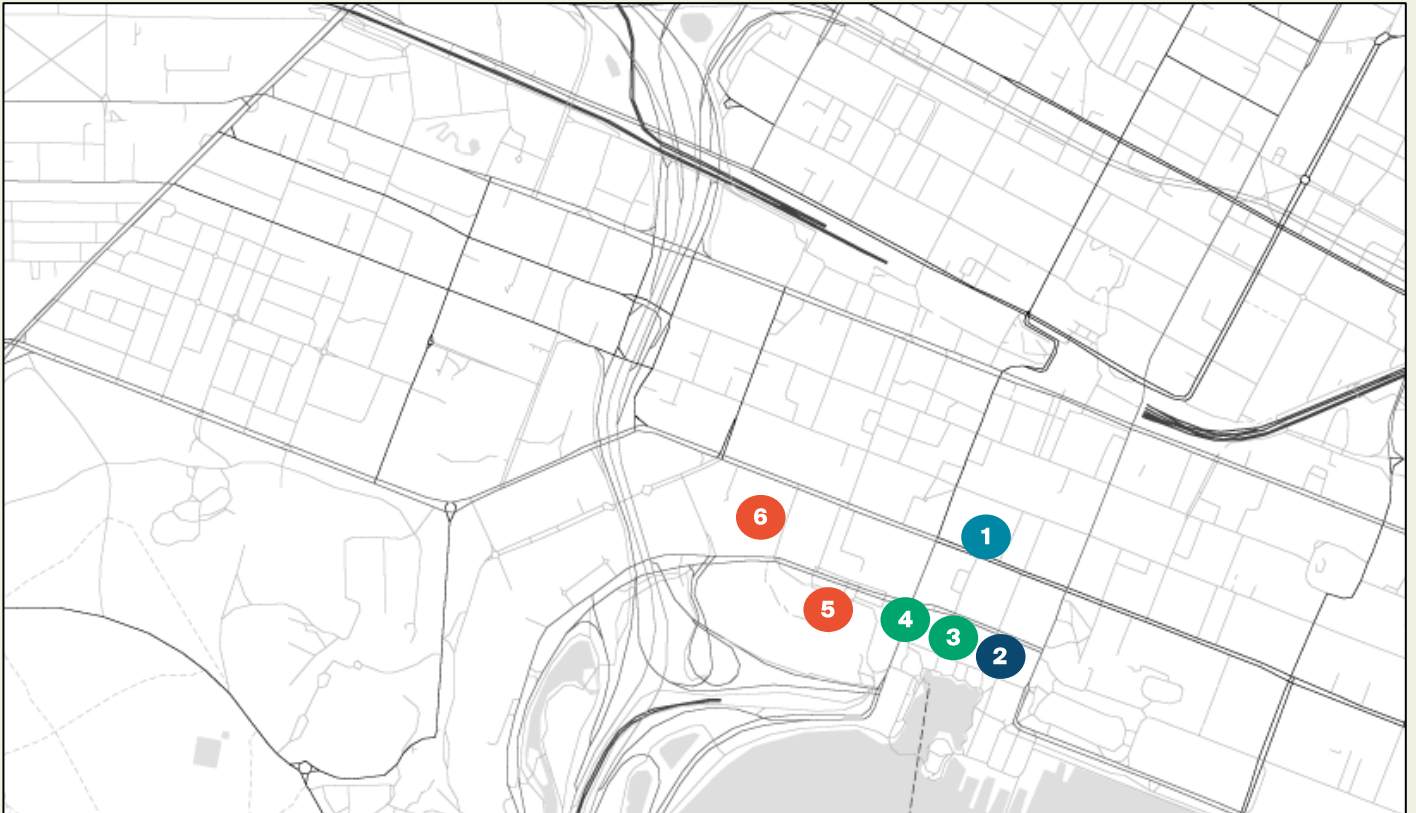
%



来源: 佳士得·沃特森研究, PCA

西珀斯办公用品 supply

Perth CBD and West Perth



翻新 refurbishments				
#	地址	开发者	SQM	Due
1	100 圣乔治大道	ISPT.	6,600	完整

新进展 developments				
#	地址	开发者	SQM	Due
2	9 公园广场	布鲁克菲尔德/CBUS	33,500	完整

DA批准 approved				
#	地址	开发者	SQM	Due
3	15 基督城大道	布鲁克菲尔德	50,000	2031
4	地块4 伊丽莎白码头	AAIG	60,000	2031

规划 planning				
#	地址	开发者	SQM	Due
5	1 & 21 Mounts Bay Rd1号与21号马茨贝路	布鲁克菲尔德与威利群	待补充	2032+
6	5 Mill街	GDI	待补充	2033+

租金和便条 briefs

租金的净增长被激励措施抵消 OFFSET RENTAL GROWTH

Prime net face rents in Perth's CBD increased 3.5% over 2025年, 平均达到734美元/平方米。然而, 这一增长面对租金的上涨, 激励措施也相应增加, 2025年从45%增长到47%。这导致顶级净有效租金略有下降, 现在平均为每平方米389美元。次级净面租金平均为每平方米473美元, 激励措施提升至50%。尽管次级净面租金每年增长1.7%, 但由于激励措施的上升, 次级净有效租金略有下降, 下降了0.3%, 与顶级市场相似, 现在为每平方米236美元。

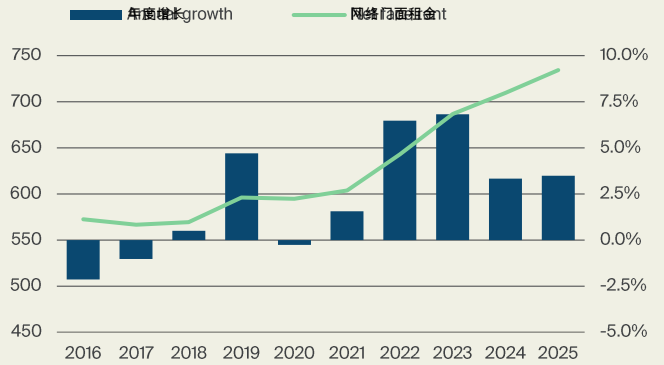
租金要求与激励措施更新 2026 AND 2027

2025年的租赁咨询主要集中在寻求优质空间的租户 (37%), 其次是仅提供A级选项的 (35%)。仅有3%的需求是针对仅提供高级办公室的, 这进一步证实了成本的重要性。使用方仍然以考量为主要驱动因素。

大约49%的活跃意向书寻求仅限CBD的地点, 其中大部分需求集中在巴拉克街以西, 反映了持续偏好靠近伊丽莎白码头和圣乔治大街的西端。2025年进入市场最大的需求来自西方电力公司 (约20,000平方米), 该公司计划从东珀斯搬迁至CBD。其他显著活跃需求包括澳大利亚国民银行 (5,000平方米) 和教育部 (4,000平方米)。展望未来, 预计租赁咨询量将在2026年末至2027年加强, 受即将到来的租赁到期潮支持。

珀斯市中心商务区租金 rents

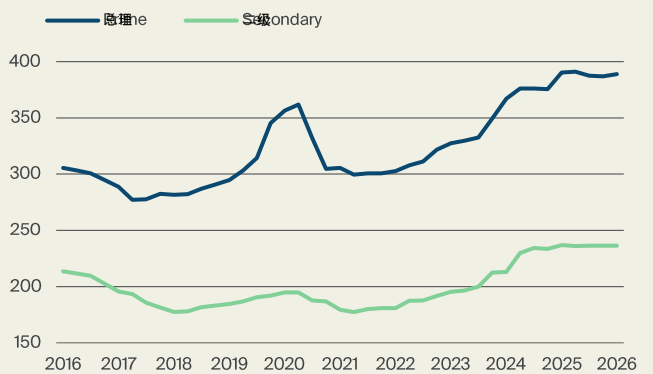
面租租金/每平方米sqm在左侧, 同比增长率% (右侧)



© Frank Research

珀斯市中心商务区净有效租金 rents

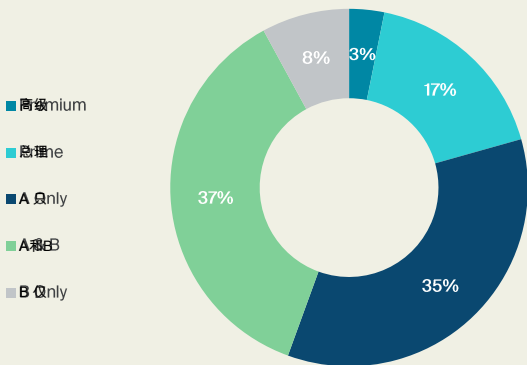
净有效租金/每平方米



© Frank Research

珀斯办公室按等级划分 by grade

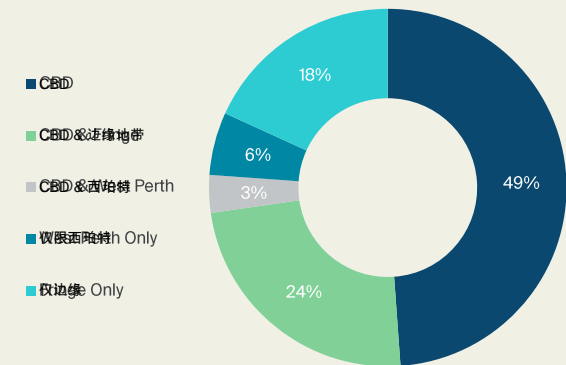
市场净有效租金需求由质量划分的办公室 (Feb-Dec 2025) (%)



© Frank Research

珀斯办公室按地点划分 by location

市场净有效租金需求由地点划分的办公室 (Feb-Dec 2025) (%)



© Frank Research

西珀斯更新 update

西珀斯顶级净租金下降 NETS RENTS DECLINE IN WEST PERTH

西珀斯顶级净租金环比持平，但同比增长1.3%。尽管过去一年中租金略有上升，但这种增长已被上涨的激励措施完全抵消。过去一年中，顶级激励措施从33.0%增至37.5%，导致顶级净有效租金下降5.5%。这种上涨可能反映了珀斯中央商务区空置率上升，房东提供更强的租赁激励措施以吸引租户远离西珀斯。

尽管如此，西珀斯依然是国家中最具成本效益的城市边缘办公楼市场之一。优质净租金平均为每平方米424美元，使该区域比澳大利亚其他所有城市边缘市场都要便宜，唯一例外是阿德莱德的边缘市场，其优质净租金平均为每平方米409美元。

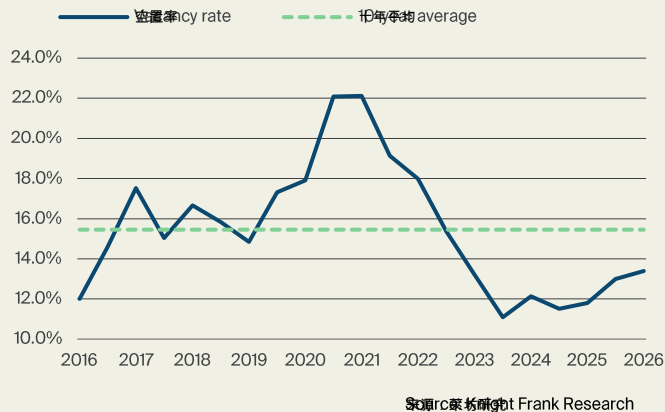
VACANCY RATE 远低于过去5年的BBQW 10-YEAR AVERAGE

西珀斯办公室需求在2025年录得负增长，净吸纳量总计为-8,971平方米。这标志着自2020年以来，西珀斯净吸纳量首次出现负值，与过去5年市场普遍强劲的租赁表现形成鲜明对比。

网络吸纳率的下降也体现在空置率的适度上升，空置率上升至13.4%，环比上升0.4%，同比上升1.6%。尽管有所上升，但空置率仍远低于10年均值15.5%，且显著低于2021年第二季度创下的峰值22.1%。

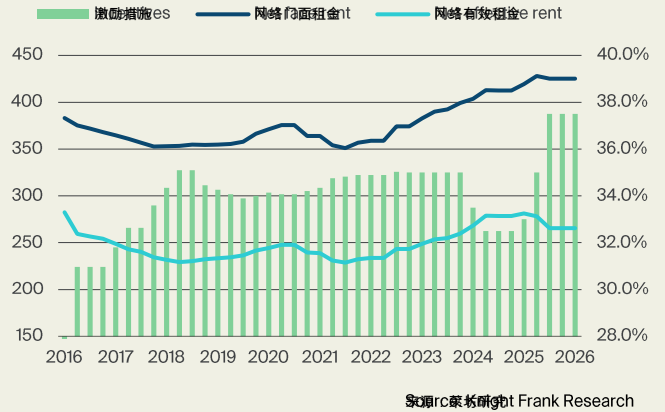
西珀斯办公室空置率 Vacancy rate

与2016-2025年平均值相比 (to 2016-2025 average) (%)



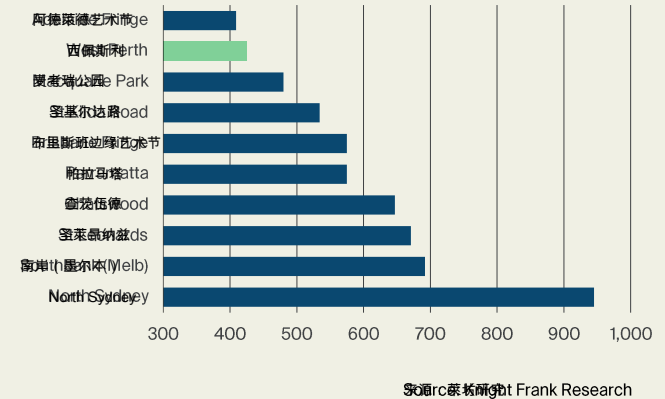
西珀斯办公租金 office rents

租金类型: 激励措施 (Incentives), 网络门面租金 (Network face rent), 网络有效租金 (Effective rent)



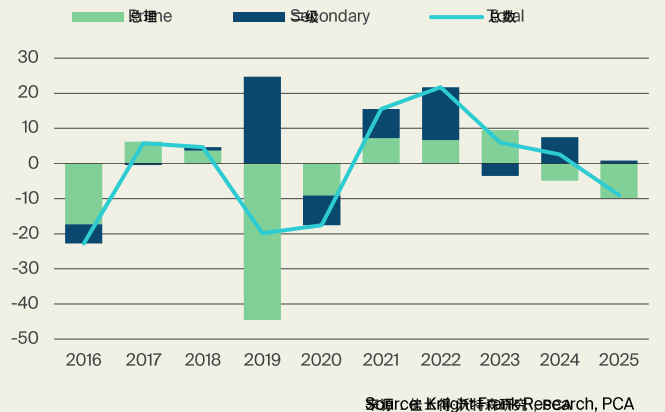
城市边缘及次级办公租金 office prime rents

按区域 (by region) 每平方米 (\$/sqm)



西珀斯办公区净吸纳量 net absorption

按年份 (by year), 千平方米 (000 sqm)



Investment market

自限市区的交易 AN ACTUAL EVIDENCE IN PERTH

在2025年，珀斯中央商务区（CBD）没有发生任何办公楼交易，这是过去十年中唯一没有发生超过600万美元办公楼销售的一年。市场由于多种原因仍然低迷。关于长期债务成本和办公楼可行性的不确定性仍然存在，投资者也对珀斯与资源经济的相关性和伴随而来的办公楼市场的波动持谨慎态度。

一月，SKS集团以950万美元的价格购买了178圣乔治大道，计划将其改造成酒店，并非作为投资购买。因此，自2024年10月以来，技术上尚未发生办公楼投资销售。

西澳利率在18个月保持低位

西澳大利亚珀斯市中心商业区（CBD）的优质收益率连续第六个季度保持不变，平均为7.58%。次级收益率也实现了季度间稳定，较上年同期微降4个基点至8.64%，维持106个基点的利差，与澳大利亚其他办公市场总体保持一致。除非有交易证据支持重新定价，否则珀斯收益率变动可能性不大。

过去一年中，悉尼和珀斯的收益差扩大了，悉尼优质地产收益率上升了33个基点，平均达到5.70%。因此，两个市场的收益差扩大到了188个基点。

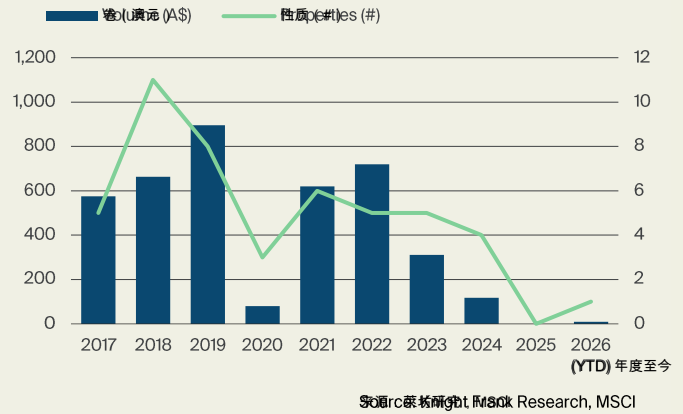
最近交易 transactions

财产	价格	核心市场收益率 (资本收益率)	NLA 平方米	\$/sqm 每平方米美元	WALE	买方	供应商	销售日期
178 圣乔治大道	9.5	将被转换	3,207	2,962	不适用/无/未提供	SKS集团	待补充	1月26日
66 圣乔治街	75.0	8.2	11,444	6,553	3.3	大洋洲首都	RF CorVal	11-24

来源：莱坊研究，MSCI

珀斯中央商务区办公楼投资额

投资金额 (在左侧轴以美元\$M) 以及销售数量 (在右侧轴以数量#)



珀斯中央商务区办公楼收益

收益率 (%) 以及资产净值 (在右侧轴以美元\$M)

