

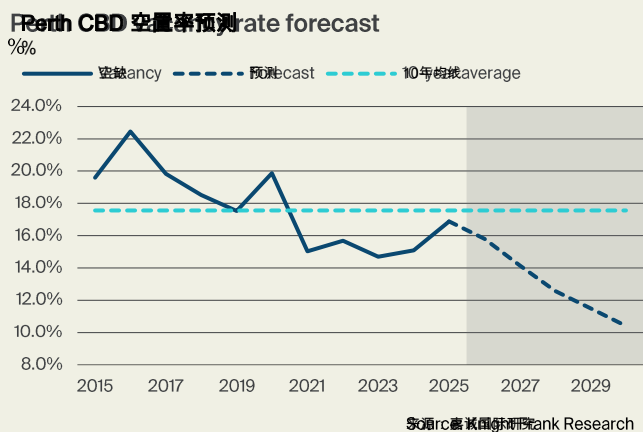
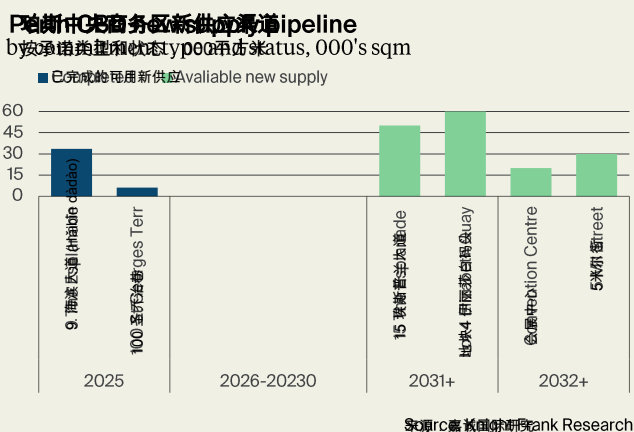
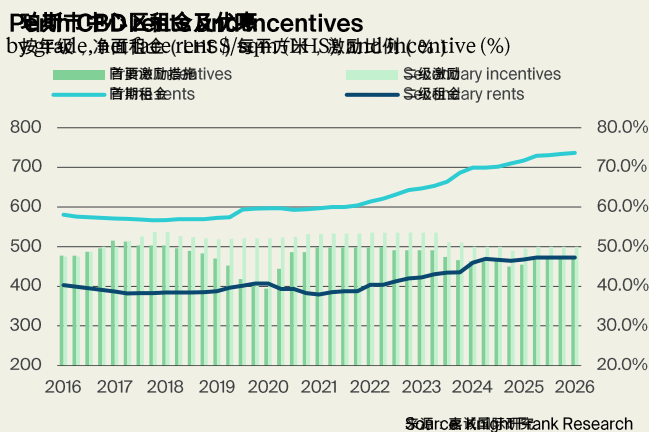
珀斯市CBD的齐备 State of the Market



预计2026年第一季度空置率将因供应渠道停滞而紧张

Q1 2026

- 租金增长保持温和，优质租金环比增长0.3%，同比增长2.8%，平均为737美元/平方米。
- 2026年第一季度激励措施保持稳定，优质办公楼平均为47.0%，次要办公楼为50.0%。
- 未来五年开发管线保持约束，预计到2031年前无新项目。
- 因此，空置率预计将稳步下降，预计到2029年底将降至10.4%。
- 2026年第一季度，珀斯CBD录得自2024年以来的首笔办公楼交易，178乔治街成交价为950万美元。
- 珀斯CBD优质收益率连续七个季度保持稳定，平均为7.58%。



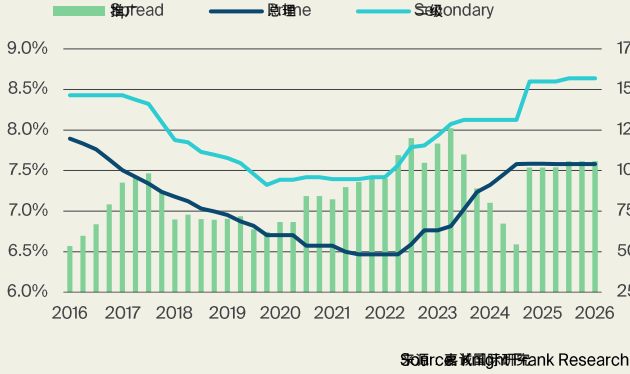
珀斯市CBD商务区办公楼市场指标 Q1 2026

	网状表层 租金 (\$/平方米)	季度变动 (%)	年度 变化 (1%) (%)	网络有效 租金 (\$/平方米)	网络激励 (%)	季度变动 (%)	年度变化 (%)	核心市场 利率 (%) #	空置率 百分比 (%) *	股票 (sqm) **
顶层 Prime	737	0.3	2.8	390	47.0	0.3	-0.3	7.6	15.6	1,195,854
次要 Secondary	473	0.0	1.1	236	50.0	0.0	0.1	8.6	19.2	647,994

Assessed by NAB as of 30 June 2025. ** Knight Frank Research, PCA

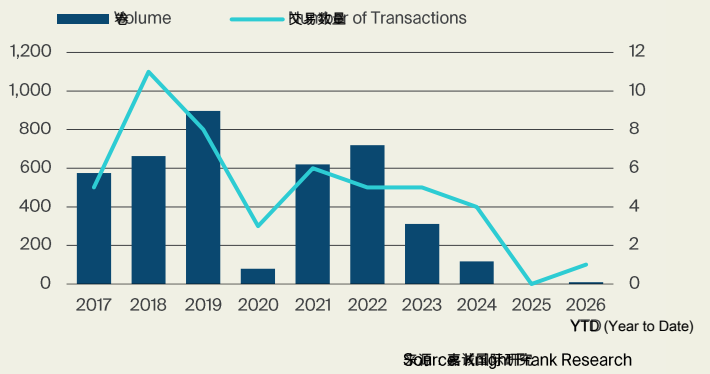
珀斯市中心商务区办公物业收益

租金收益百分比 (LHS), and Secondary (RHS) 指标



珀斯市中心商务区办公物业投资规模

投资金额 A\$'m (LHS), 交易数量 (RHS) 指标



近期重要销售 Significant Sales

财产名称 Property	价格 Price (\$m)	NLA (sqm)	单位价值 Unit Value (\$/sqm)	销量 Yield (%)	WALE (年数)	买家 Buyer	经纪人 Broker	成交日期 Date
178 里瓦治大道 Rives Terrace	9.5	3,207	2,962	^	^	SKS集团	联信	1月2026
66 圣乔治大道 St George's Terrace	75.0	11,254	6,664	8.2	3.3	欧洲资本	RF ConVal	10月2024
181 里瓦治大道 Rives Terrace	26.5	3,590	7,382	6.1	2.5	Yamamoto	特纳霍尔	4月2024

资料来源: Knight Frank Research

资料来源: Knight Frank Research

新发展 New Developments

地址 Address	开发商 Developer	容积率 (FAR) (%)	NLA (平方米)	状态 Status	预期日期 Date
9 南渡路 (9 Southland Road)	联信 (CBUS)	92.8	31,600	完整 Complete	H1 2025
15 埃斯普里街 (Esplanade)	联信 (CBUS)	0.0	50,000	规划 Planning	2030+
比夫4 昆廷街 (Biff 4 Quinlan Street)	AAIG	0.0	60,000	规划 Planning	2030+

资料来源: Knight Frank Research

经济指标 Economic Indicators

	2023	2024	2025	2026 (f)	2027 (f)	2028 (f)	2029 (f)
澳大利亚 Australia							
年度GDP增长率 (%)	1.88	1.30	1.70	1.60	1.52	1.64	1.78
人口增长率 (%)	3.39	2.91	2.17	1.87	1.65	1.59	1.58
失业率 (%)	3.65	3.71	3.99	4.50	4.50	4.20	4.10
澳大利亚							
消费者价格指数 (CPI) (%)	4.05	2.42	3.73	4.41	2.65	2.40	2.57
利率 (%)	4.35	4.35	3.60	4.10	4.10	3.60	3.35
10年期政府债券收益率 (%)	3.96	4.48	4.76	4.93	4.79	4.34	4.28

资料来源: Knight Frank Research, Oxford Economics



Research & Consulting
劳伦斯·帕诺佐 +61 401 251 875 laurence.panozzo@au.knightfrank.com



Managing Director, WA
+61 407 381 471
jeremy.robatham@au.knightfrank.com



Office Managing, WA 恩·爱德华兹 +61 418 917 019 ian.edwards@au.knightfrank.com



Research & Consulting +61 406 928
820 tony.mcgough@au.knightfrank.com



Tenant Representation, WA
Alyson Martinovich +61 459 696 098
alyson.martinovich@au.knightfrank.com



Valuation & Advisory, WA 卡梅隆·汤姆森 +61 408 782 929 cameron.thomson@au.knightfrank.com

重要通知 © 澳大利亚 Knight Frank Pty Ltd 2026—本报告仅供参考，不构成任何依赖。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 Australia Pty Ltd 对因任何使用、依赖或参考本文件内容而造成的任何损失或损害概不承担责任或义务。作为一般性报告，本材料不一定代表 Knight Frank Australia Pty Ltd 对特定物业或项目的观点。未经 Knight Frank Australia Pty Ltd 事先书面批准，不得全部或部分复制本报告。