

堪培拉 办公楼市场



March 2026

自2021年下半年以来，所有首都中空置率最低。

[点击此处订阅](#)
[subscribe](#)



Key Insights

坚韧的租户需求、低空置率和稳定的收益支撑市场表现。



Naki Dai 高级分析师，研究与咨询

10.2%

总体空缺

自2021年中以来，所有首都中空置率最低。

10.1k = 10.645k

净吸收量在2025年第二季度

持续租户需求推动正面吸纳水平。

2026年新增供应量（平方米）

开发管道以增加优质空间的可获得性。

5.1%

年度面部租赁增长率

在市政和议会辖区，优质净面租金平均为每平方米485美元。

7.1%

产量稳定

市政和议会区间的总理收益率平均为7.1%。

\$390m 人民币六

2025笔交易

国内资本推动投资活动。

Canberra Office Market Indicators January 2026 办公楼市场指标 - 2026年1月

年级	总库存 平方米	空缺 费率百分比	年度净 吸收平方米	年度净 附加面积平米	平均总收入 面对租金 \$/sqm - 每平方米美元	平均 激励百分比	核心市场 收益率%*
A等级							
市民（城市）	523,526	13.0	18,666	34,086	604	28.6%	6.75 - 7.25
议会	287,889	1.7	3,485	0	600	27.7%	7.00 - 7.50
城镇中心	258,547	5.0	11,800	0	477	30.9%	8.50 - 9.00
其他	420,512	9.4	3,520	19,703			
二级							
市民（城市）	237,961	9.9	-4,494	-2,839	488	30.1%	8.50 - 9.00
议会	162,251	2.0	114	-3,350	502	30.0%	8.25 - 8.75
城镇中心	181,985	31.8	-17,717	0	392	31.2%	9.75 - 10.25
其他	386,393	10.9	1,549	0			
总体市场	2,459,064	10.2	16,923	47,600			

来源：Knight Frank Research/PCA * 假设WALE 5年议会包括Barton、Parkes和Forrest办公区；市中心包括Phillip、Tuggeranong和Belconnen办公区；其他包括PCA剩余次级地区

Solid demand supports rental growth

SOLID RENTAL GROWTH AT THE LOWEST AMONG CAPITAL CITIES

总体而言，堪培拉的第二季度空缺率下降。2025年，到2026年1月降至10.2%。这得益于2025年下半年净吸纳量达10,129平方米，使年度净吸纳量达到16,923平方米。空置率与市场10年平均水平持平，并代表自2021年中以来各大城市中空置率最低。

Civic地区的顶级空置率在2026年1月之前六个月内从16.2%下降至13.0%，得益于16,796平方米的正向净吸纳量。尽管这一空置率远高于长期平均水平，但在2024年以来大量新增供应（市场新增超过70,000平方米空间）的背景下，这一变化值得关注。议会区仍然极为紧张，2026年1月顶级空置率保持在1.7%。Civic地区的二级空置率为9.9%，议会区为2.0%。

健康发展的DEVELOPMENT PIPELINE AHEAD

总办公库存在达到2,549,064平方米，2025年市场新增供应量为53,789平方米。当年有两个项目实现竣工：堪培拉机场的Capital Airport Group的9-11 Molonglo Dr（19,703平方米）和Morris Property Group的1 City Hill，Civic（34,086平方米）。

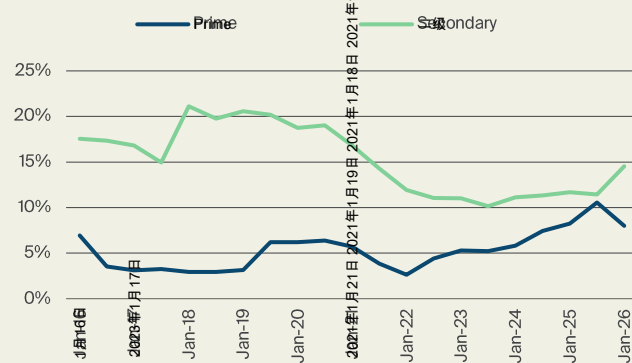
前瞻未来，开发流程保持活跃。康贝尔的62宪法大道（16,000平方米）和巴顿的15悉尼大道（37,000平方米）均计划于2026年上半年完工。宪法广场1A号（15,500平方米）的施工也进展顺利，已达到90%以上的预订，预计于2026年下半年完工。此外，19国家环路，巴顿（19,817平方米），大英联邦全力支持预计于2027年完成。

预计前方管道将为占用者提供更多进入核心区域优质办公空间的机会，这些区域历史上一直供应有限。

SOLID RENTAL GROWTH 健康的租赁增长

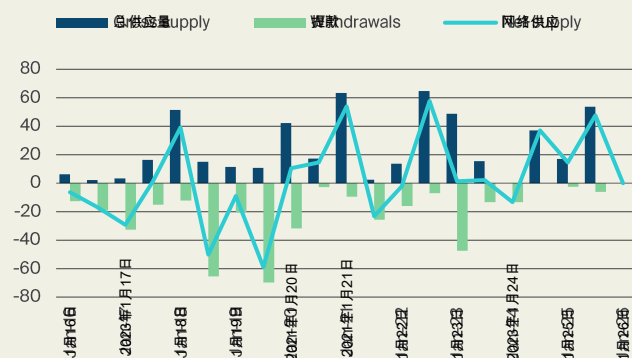
全年至2026年1月，市政和议会地区的租赁增长稳定，顶级净租金面积平均增长5.1%至每平方米485美元（同比增长5.0%，平均每平方米602美元）。类似地，市政和议会地区的二级净租金面积在同一时期内增长4.0%至每平方米379美元（毛面积每平方米495美元，同比增长3.6%）。优惠政策略微上升至顶级空间28.1%，而二级空间则...
激励措施：30.0%

Canberra 空转主要区域 major precincts * Per six month period (按半年期)



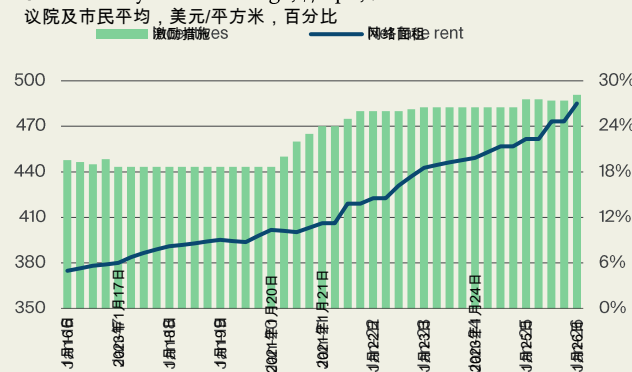
来源：凯特弗兰克研究，Source: Knight Frank Research, PCA
*Incorporates Civic, Parliamentary Precinct & Town Centres

Canberra 办公记录 Canberra office supply additions and withdrawals Total market per six months (总市场每六个月)



凯特弗兰克研究，Source: Knight Frank Research, PCA

Prime net increases and incentives Parliamentary & civic average, \$/sqm, %



凯特弗兰克研究，Source: Knight Frank Research

Transactional activity improving

DOMESTIC CAPITAL DRIVING TRANSACTIONAL ACTIVITY

投资活动在2025年总额达到3.96亿美元，涉及以下方面：
三栋建筑。2025年第二季度，Amalgamated Property Group 从EG Funds收购了Anzac Park West（Parkes宪法大道50号），成交价为7250万美元。该物业已全部出租给国防部，租赁期为10年，2027年12月到期。此次收购巩固了APG对Anzac Park West和East区域的拥有权。此外，Mirvac将Sirius Building（Phillip Furzer街23号）以3.05亿美元出售给LDR Capital，交易价格为7.8%的核心市场收益率。该建筑已全部租给卫生、残疾及老龄化部门，使用年限加权平均剩余期限为9.1年，从而提供长期收入的确定性。

这些交易突显了国内资本倾向于依托公共管理机构承租人的资产，反映出对收入稳定的资产的关注。

PRIME AREAS TO SUPPORT CAPITAL VALUE RECOVERY

自2024年中期以来，市政和议会区域的平均办公收益率保持稳定，核心区域平均为7.1%，次级区域为8.4%。随着收益率的坚挺，正面的租金增长导致了资本价值的再次提升，核心区域资本价值同比增长6.1%，次级区域资本价值增长5.6%。这标志着在2022年至2024年初收益率下降周期中经历了估值下降后的复苏，资本价值增长重返正轨。

在全市商业中心，自2024年以来，收益率同样保持不变，顶级商业中心的平均收益率为8.7%，次级商业中心的平均收益率为9.9%。目前，城市中心、议会中心和商业中心之间的顶级收益率差为164个基点。

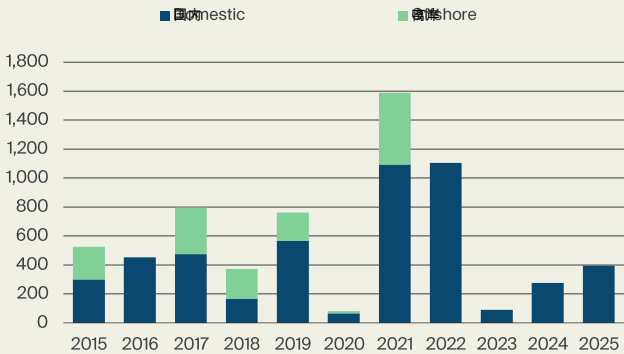
Recent significant sales

财产	价格 m	核心 市场 收益率	NLA 平方米	\$/sqm - 每平方米美元 NLA	WALE	买方	供应商	销售日期
23 Furzer街, 菲利普	305.0	7.8	46,029	10,410	9.1	LDR资本	美域	12-25
4 Mort St, 堪培拉	18.0	8.5	5,422	3,320	1.0	AEGIS Investment	角斗士投资	4月25日
2宪法大道, 堪培拉	90.1	7.9	19,465	4,626	3.2	增长点	ISPT.	11-24

来源：嘉诚咨询研究

Canberra office sales exceed \$100 million

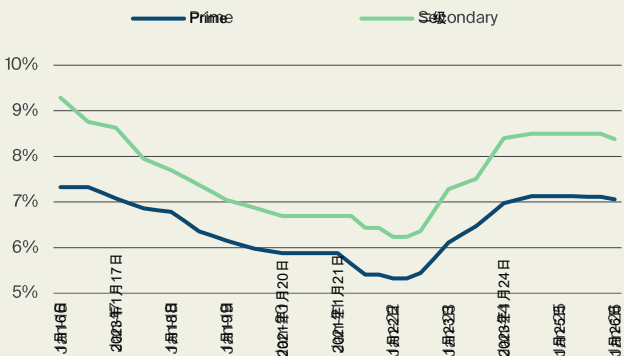
By purchase location (in million dollars) (国内与海外)



Source: Knight Frank Research

Canberra office core market yield

Prime & secondary, blended average yield (%)



Source: Knight Frank Research

近期租户承诺

占领者	财产	辖区	尺寸 平方米	面对租金 \$/sqm - 每平方米	术语 类型	开始 日期
建造 ~	14摩尔街	城市	247	515	5	11月25日
CoA (澳大利亚国际农业中心) 研究) ~	38 Sydney Ave	弗罗斯特	1,453	515	12	8月25日
Orbis Operations ~	15 国家Cct	巴顿	326	550	5	6月25日
CoA (NDIS质量与保障委员会) ~	21-23 马库斯·克拉克街	城市	1,405	520 (克)	7	6月25日
CoA (DVA) ~	18号 马库斯·克拉克街。	城市	13,650	520 (克)	15	5月25日
BDO澳大利亚 ~	5 Farrell Place	城市	865	540 (克)	5	3月25日

~ 直接 (g) 半毛收入来源：高盛研究

坎培拉主要办公项目

财产	区域 (sqm) - 平方米	开发者	主要租户	阶段	时间
9-11 摩龙路，机场	19,703	首都机场集团		完整	H1 2025 2025年上半年财年
1 城市山，市政 (一城市山)	34,086	莫里斯地产集团	Spec	完整	H1 2025 2025年上半年财年
62 宪法大道，坎贝尔 (澳新战区东部)	16,000	联合物业集团	澳大利亚电信公司	建设中	H1 2026
15 Sydney Avenue, 巴顿	33,000	查特霍尔	英联邦ATO	建设中	H1 2026
1A宪法广场，市民 (宪法广场)	15,500	首都机场集团	克莱顿·乌茨；EY；JLL	建设中	H2 2026
19 National Circuit, Barton (Centenary House) 19号国家电路，巴顿 (百年之家)	17,000	克伦威尔公司	英联邦	建设中	H1 2027
8-10 皮特里广场，市政	5,000	NDH		建设中	H2 2027
10-12 布里斯班大道，巴顿	14,000	威勒姆斯集团		建设中	2028+
40 布里斯班大道，巴顿	16,500	Chase Group / Kenyon Investments		提出了	/
84-86 吉尔街，金斯顿	4,658	KG大厦		提出了	/
2 Darling St, 巴顿街	10,900	DOMA集团		提出了	/
第96节，公民	37,000	QIC		提出了	/
50 Kent Street, Deakin	8,500	埃弗里集团	Spec	提出了	/

来源：嘉诚咨询研究

我们喜欢问题。如果您对我们的研究有任何疑问，out our
researcher 或某些物业建设，我们很乐意听取您的vice,
意见。We'd love to hear from you.

Click here to
subscribe



Research & Consulting 研究 +61 2
Marco Mascitelli
+61 2 9036 6656
Marco.Mascitelli@au.knightfrank.com



Capital Markets 邓恩 +61 488 216 406
Nathan Dunn
+61 488 216 406
Nathan.Dunn@au.knightfrank.com



Valuation & Advisory 埃利奥特 +61 407 6
Martin Elliott
+61 407 660 375
Martin.Elliott@au.knightfrank.com
马丁·埃利奥特@奥·莱坊地产.com



Research & Consulting 研究 +61 2 9036 6
Ben Burston
+61 2 9036 6756
Ben.Burston@au.knightfrank.com



Research & Consulting 研究 +61 2 9036 6673
Na Na Dai
Na.Na.Dai@au.knightfrank.com

纳基·戴@au.knightfrank.com



Asset Management 巴谢克 +61 41
Rebecca Jakubaszek
+61 41 407 144
Rebecca.Jakubaszek@au.knightfrank.com

研究 Research



悉尼中央商务区办公室市场



领先指标



墨尔本中央商务区办公室市场



悉尼中央商务区经济租金达到顶峰



澳大利亚首都圈



澳大利亚零售市场回顾



Imperial Capital Australia Pty Ltd is a subsidiary of Knight Frank Australia Pty Ltd. The information contained in this report is for general information only and does not constitute an offer of any financial product or service. It is not intended to be relied upon in making any investment decision. The information is provided as a general overview of the market and is not intended to be used as a basis for any investment decision. The information is provided as a general overview of the market and is not intended to be used as a basis for any investment decision. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank Australia Pty Ltd in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank Australia Pty Ltd to the form and content within which it appears.