

珀斯中央商务区 办公室市场 与西珀斯更新



September 2025

在几个主要发展项目交付后，珀斯市场准备进入一段稳定期，未来几年市场上将很少有新的库存加入。

knightfrank.com.au/research



Key Insights

空置率随着最近新增供应的最后一部分完成而上升。由于经济放缓，市场有所平静，但仍保持稳健态势。



托尼·麦克戈ugh医生 NAME
合作伙伴，研究与咨询 标题，研究
与咨询

▲ **17.0%**

总空缺

在珀斯开发管道完成后，珀斯中央商务区的空置率在2025年上半年上升了1.9%，达到17.0%，这是自以来最高的水平 H2-2020. 空位率预计向前倒下。

▼ **4.6k**

6个月净吸纳

在上一周期强劲的净吸纳量之后，2025年第一季度净吸纳量略有下降。然而，高端物业仍然需求旺盛，显示净吸收23,084平方米。

▲ **57k**

年至今净增量

珀斯的中央商务区在过去12个月内净增加了56,999平方米，但随着9号海滨步道的完工，现在将迎来三个目前无管线年数。

▲ **4.2%**

主要租金增长

珀斯的商业地产租金平均为每平方米729美元，环比增长1.7%，同比增长4.2%。

▲ **46.8%**

主要激励

主要激励措施仍然保持在45-50%的范围内，连续五年，在此期间略有上升，增长了1.4%。

▬ **7.58%**

主收益率

由于珀斯中央商务区的交易证据有限，优质回报率已经连续第四季度保持平稳七个连续季度为7.58%。

Perth CBD Office Market Indicators – Q2 2025

等级	总库存 平方米	空缺 利率 %	12mthNet 吸收 平方米	12个月Net 加法 平方米	Av Net 面租 \$/平方米	激励 %	净有效 租金增长 % y/y	核心 市场 产率 %*
素数	1,185,170	15.3	26,391	56,999	729	46.8	3.1	7.58
二级	647,994	20.2	-5,804	0	473	50.0	0.7	8.64
总计	1,833,164	17.0	20,587	56,999				

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

Demand muted at present

ECONOMIC OUTLOOK POSITIVE

西澳大利亚州的经济严重依赖自然资源资源和矿产市场，这两者都高度易变的。因此，该国的GSP增长与全球经济表现密切相关，特别是在中国，2024年该国出口额的一半以上来自中国（WALGA）。2024年全球薄弱的条件，以及随之而来的贸易紧张局势和不确定性，对经济造成了压力。尽管有所改善，但2024年的GSP收缩率为-0.3%，而2025年的预测增长率仅为0.9%。

尽管存在这些挑战，从2026年起前景更加乐观，预计GSP增长率到2029年每年将超过3.0%（牛津经济研究院）。这一预期的经济复苏预计将支持珀斯中央商务区改善净吸纳量，该区域记录了-4,599平方米，截至2025年第一季度。

LOCATION AND QUALITY LEAD THE WAY

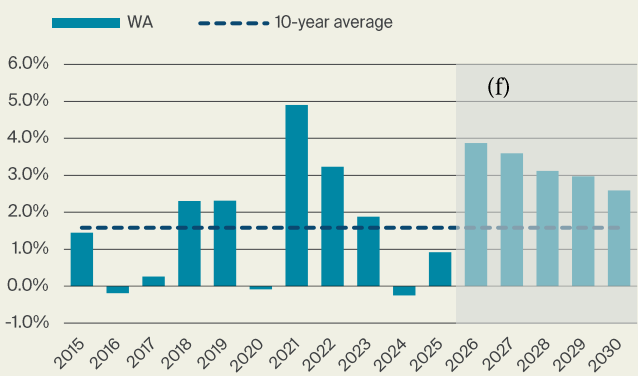
近年来整体净吸纳量一直为正，过去12个月也保持正值(+20,587平方米)，尽管最新数据出现了负值。然而，在等级和地段方面，人们依然有明确的偏好，优质地段的净吸纳量在过去6个月为23,084平方米，过去12个月超过37,500平方米。因此，在地理位置上，珀斯的新租赁活动绝大多数集中在统计区域2。

经历了一次大量的优质翻新输入后，新建筑正在被增加到珀斯的供应中，它是令人不意外的是，受损的区域是等级较弱的A级和二级建筑，这些建筑现在由于可供选择的品质，有时难以吸引租户。

需要指出的是，租户在续租时仍然倾向于选择较小的面积。鉴于商品市场的持续不确定性，这也导致潜在的租户，尤其是那些有新项目的租户，在提出要求时非常谨慎和权衡，同时在成本方面也非常谨慎。

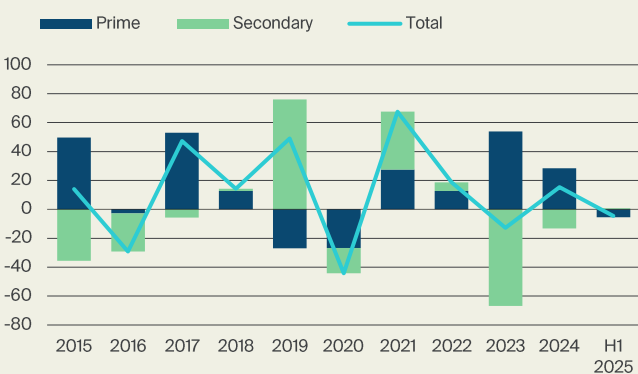
期望这一特征将延续到2026年。

WA GSP forecast
per annum compared to 10-year average, %



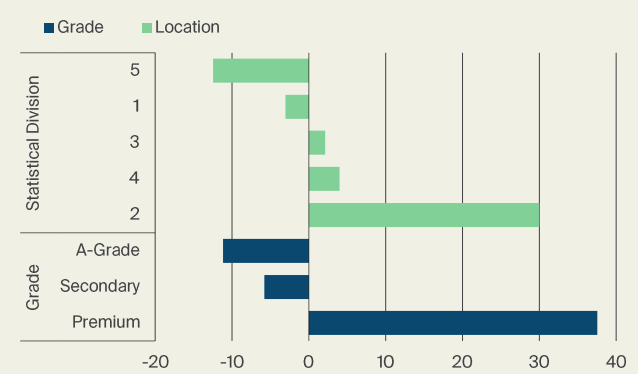
Source: Knight Frank Research, Oxford Economics

Perth CBD net absorption
by grade, 000's sqm



Source: Knight Frank Research, PCA

Perth CBD net absorption
by location and grade last 12mths, 000's sqm



Source: Knight Frank Research, PCA

Flurry of new supply finishes

VACANCY RATES ARE EXPECTED TO HAVE PEAKED

空置率已攀升至四分半年新高17.0%，随着海堤9号完工。优质租金率从9.4%上涨至10.8%（尽管9号超过80%已预先承诺），但仍远低于市场平均水平。甲级租金率从14.2%跃升至18.5%，而乙级市场几乎未变，仍为21.4%。

SIMPLY A LACK OF NEW SUPPLY

然而，我们现在正处于一个有趣的时间段，因为目前市场上没有新的供应，最早也要等到2030年才会有。4号伊丽莎白码头经常被提议作为下一个启动项目，但没有严肃的预承诺，它不太可能取得进展。鉴于目前的 uncertainty

市场，加上所需的经济租金

在建筑成本近期急剧上涨后，很难看到有建筑开始，因此，至少到2030年之前不会有任何项目完成。

VACANCY RATES TO FALL

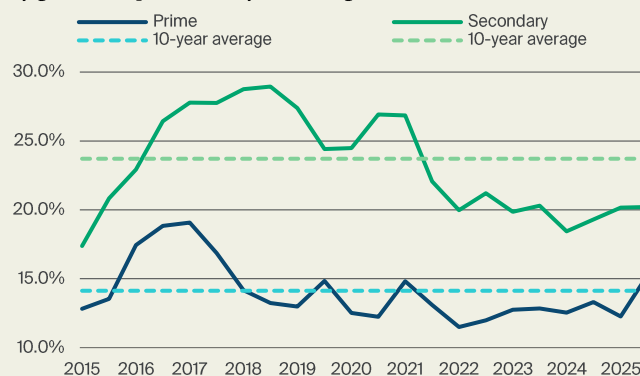
尽管经济，以及由此带来的需求并未火热增长，我们预计2026年及以后将有所回升。因此，即使活动出现适度改善，空置率也将开始明显下降。Knight Frank的预测是，到2029年底，我们的预测期结束时，整体空置率将下降至约12%。市场已经表明了其持续升级并尽可能追求质量的愿望，我们预计

为此继续，整体主要空闲空间下降

急剧地。此外，我们预计前期承诺将增加，这将触发新的供应在当前管道期结束时开始。

Perth CBD vacancy rate

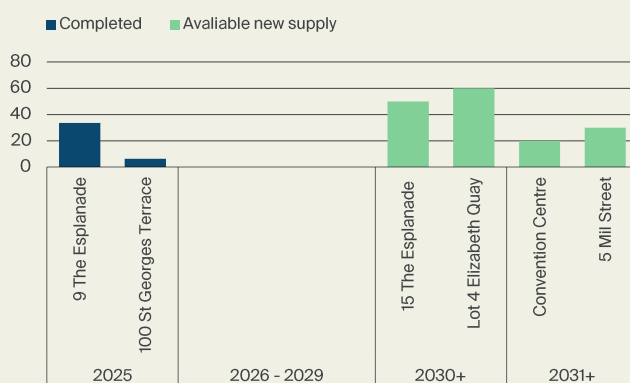
by grade compared to 10-year average, %



Source: Knight Frank Research, PCA

Perth CBD new supply pipeline

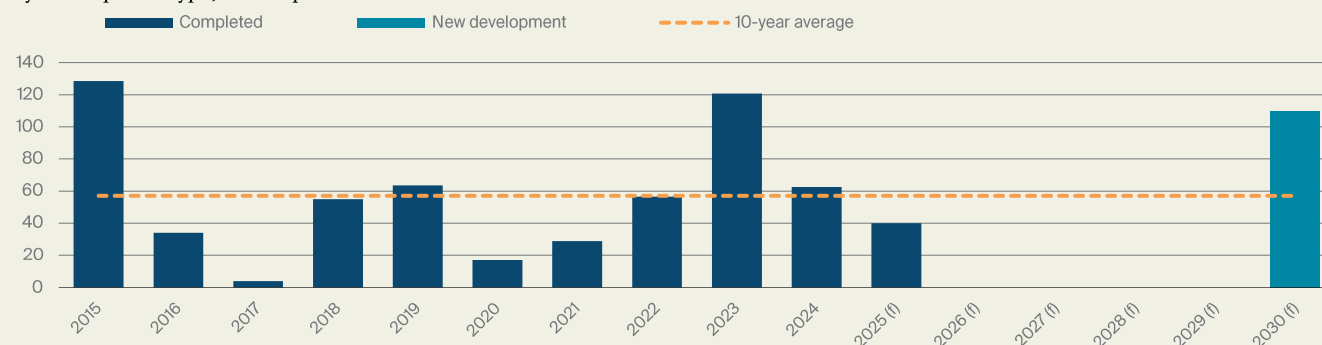
by commitment type and status, 000's sqm



Source: Knight Frank Research

Perth CBD office new supply pipeline

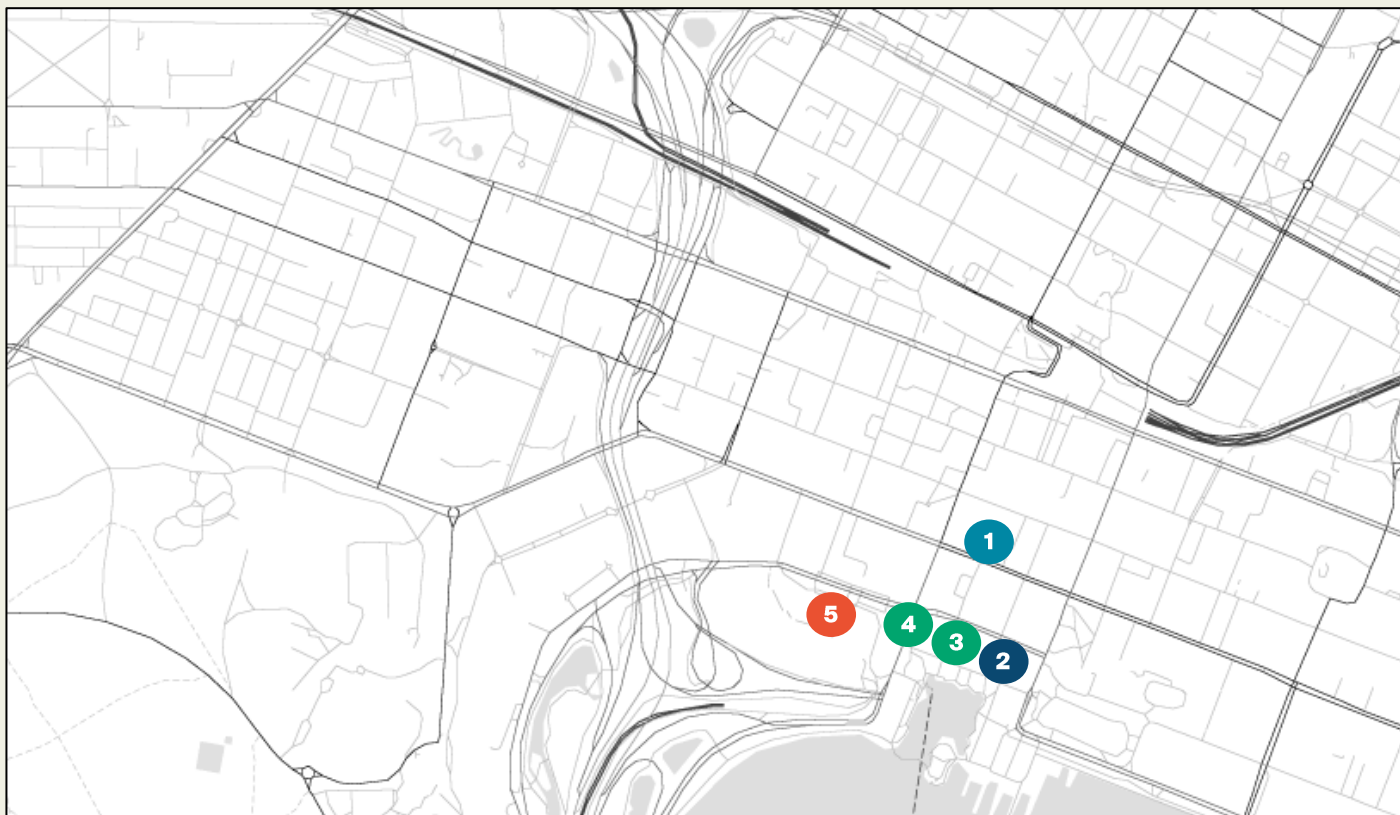
by development type, 000's sqm



Source: Knight Frank Research, PCA

Major office supply

Perth CBD and West Perth



Refurbishments

#	地址	开发者	SQM	由于
1	乔治街100号	ISPT	6,600	完成

New developments

#	地址	开发者	SQM	由于
2	9 海滨大道	布鲁克菲尔德/CBUS	33,500	完成

DA Approved

#	地址	开发者	SQM	由于
3	15 海滨大道	布鲁克菲尔德	50,000	2030+
4	第 4 批地 Elizabeth Quay	AAIG	60,000	2030+

Planning

#	地址	开发者	SQM	由于
5	1 & 5 街道	GDI	20,000	2031+

Quality buildings spur rental growth

STRONG RENTAL GROWTH CONTINUES

珀斯平均Prime净租金继续

上涨 another \$12 至 \$729/sqm, 同比上升 1.7%

以及同比增长4.2%。这得益于珀斯持续增加的高质量楼宇供应及其强劲的出租率。平均次级净可得租金也略有上升，但仅上涨1.1%（\$5/平方米）至\$473/平方米。展望未来，鉴于珀斯的供应管道严重受限，预计净可得租金将继续承受上涨压力，但值得注意的是它们仍远低于历史峰值。因此，核心净可得租金预计将在未来几年稳步增长，在我们的预测期内平均每年增长3-4%。投机性装修的成本和持续的价格上涨继续支撑净可得租金增长。这加上我们预测的空置率下降，将导致净可得租金进一步增长；同时激励措施也将下降，从而导致有效租金上涨更快地。

EFFECTIVE RENTS SLIP BACK AS INCENTIVES EDGE UP

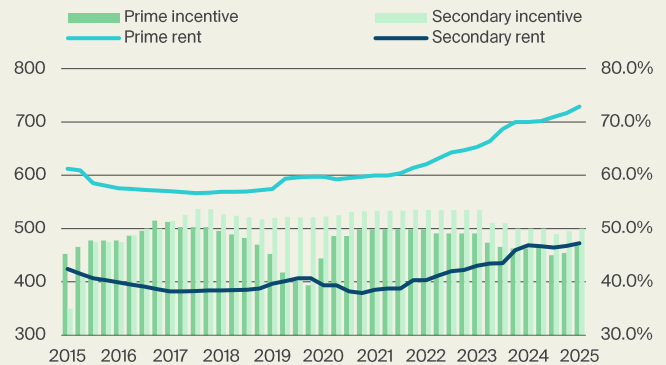
激励的增加超过了正租金的上涨，因此核心有效租金略有回落。目前略低于近期维持在390美元/平方米的水平，为388美元/平方米。这仍然是同比增长3.1%，与三年前相比增长25%。随着激励上涨0.5%，次级有效租金保持在236美元/平方米，对正租金的上涨起到了抵消作用。未来，与正租金一样，我们预计核心市场将比次级市场表现出更多力量，只有当空置率显著上升时才会作出反应。

SMALL BRIEFS DOMINATE IN 2025, BUT SEVERAL MAJOR BRIEFS ARE COMING UP

正如预期，小型租赁需求占据了租赁市场的主导地位，近75%的租户寻找面积小于1000平方米的物业，而48%的租户寻找面积小于500平方米的物业。然而，未来一年左右将出现一些大型租赁合约。所有大型租赁需求都在寻求中央商务区（CBD）和甲级（Grade A+）物业。质量和地段的主题看起来将继续下去，只有大约三分之一的租赁需求愿意考虑乙级（通常是良好乙级）物业，而大约四分之一的租赁需求愿意考虑CBD范围之外的物业。

Perth CBD prime rents and incentives

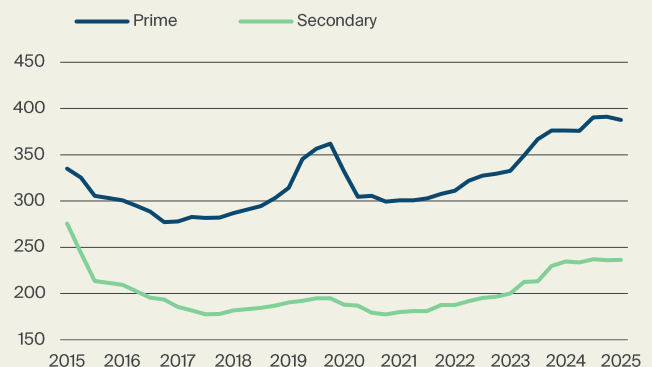
by grade, net face rent \$/sqm (LHS), incentive % (RHS)



Source: Knight Frank Research

Perth CBD net effective rents

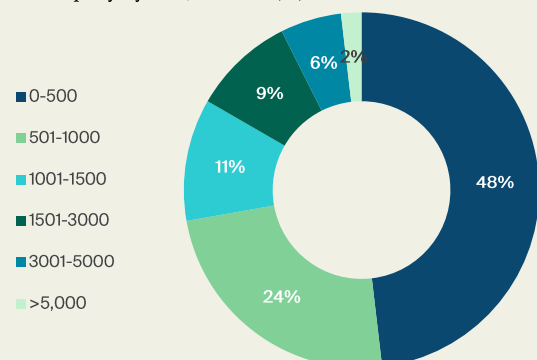
by grade, \$/sqm



Source: Knight Frank Research

Perth CBD lease briefs

Share of enquiry by size, H1 2025 (%)



Source: Knight Frank Research

West Perth stable

WEST PERTH: A REASONABLY PRICED OFFERING

西珀斯的面租在2025年上半年上涨了1.1%，达到每平方米425美元，尽管实际上在第二季度下降了0.7%。它们仍然远低于中央商务区的租金，甚至低于次级建筑物的租金。总的来说，西珀斯的优质租金是该国最便宜的“边缘”供应之一，远低于布里斯班边缘，不到北悉尼的50%。

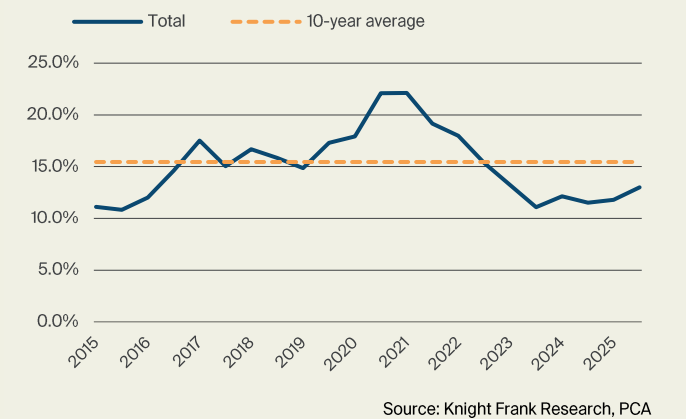
尽管与CBD相比，历史上的激励一直要低得多，而且至今仍然如此，但它们在过去几个季度中仍取得了显著的增长。年初时为33.0%，在最近几个季度中有所上升，目前达到37.5%。因此，主要有效租金下降了4.5%，至每平方米266美元，这已接近CBD的次要有效租金。236元/平方米。这有助于保持该地区对中小企业有吸引力。新企业。

VACANCY RATES EDGE UP AS NET ABSORPTION DIPS

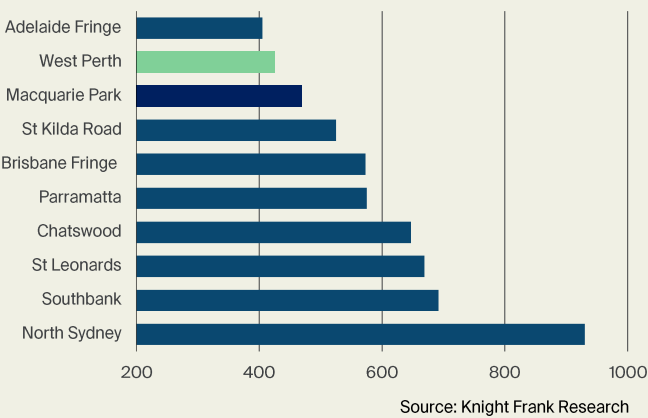
2025年上半年净吸纳量跌破负值，为-6,664平方米，为2020年上半年以来最大跌幅。这全部是A级空间，而次级空间略有正流入(+428平方米)，突显了租户在此地段的成本意识。

因此，空置率跃升至13.0%（上升1.2%）。然而，这意味着西珀斯仍然是边缘地区空置率较低的地区之一，同时也使该片区空置率保持在长期平均水平以下。该滑落
鉴于在西珀斯的表现有所回升是人之常情
过去12-18个月整体经济学的弱点。

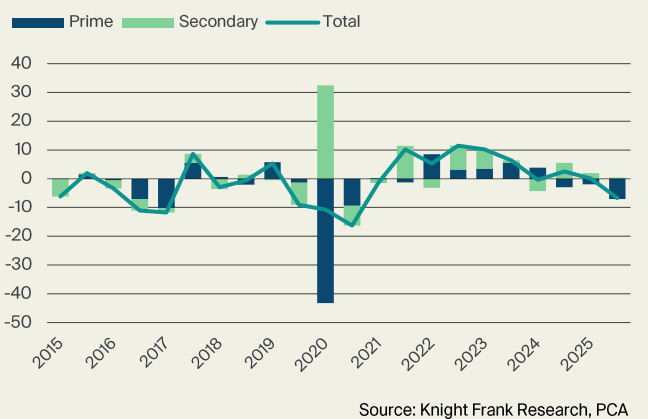
West Perth office vacancy rate by grade, %



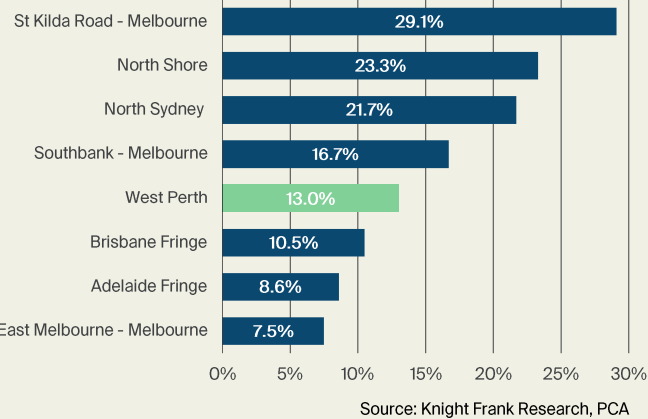
City Fringe & Metro office rents by precinct (nationally), net face rent \$/sqm



West Perth net absorption by grade, 000's sqm



City Fringe & Metro office vacancy rates by precinct (nationally), %



Investment update

INVESTMENT MARKET REMAINS QUIET

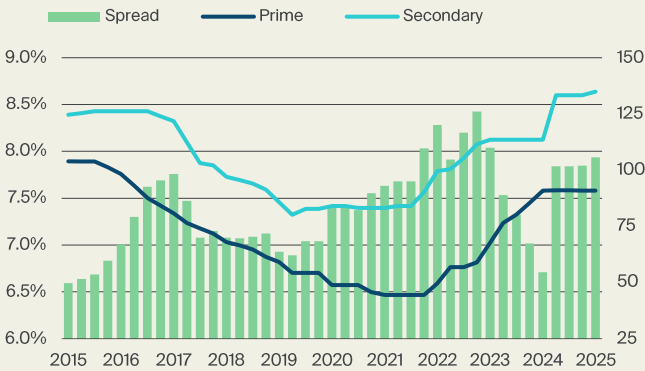
根据普遍较为沉寂的资本市场环境，2025年上半年珀斯CBD办公市场未出现重大交易。最近最大的一笔交易发生在2024年第四季度，66乔治街被大洋洲从CorVal以7500万美元的价格收购，核心市场收益率为8.2%。自那以后，CBD边缘出现了一些小型的分层销售，但几乎没有其他活动。然而，在发稿之际，有三笔潜在交易已签署合同，还有四处房产上市。例如，34斯特林街刚刚完成交易，而10泰勒顿大道以及28号和40号艾斯佩朗斯大道等也有上市房产；因此，与其他澳大利亚地区一样，市场活动正开始恢复。

SECONDARY YIELDS EDGE OUT

尽管投资市场的证据非常有限，但关于上述近期活动的信息让我们相信，基准收益率定价约为7.58%，与去年不变。同时，二级收益率略有上升，上涨4个基点至8.64%。显然，未来几个月将有望提供更多市场处于何种状态的证据。

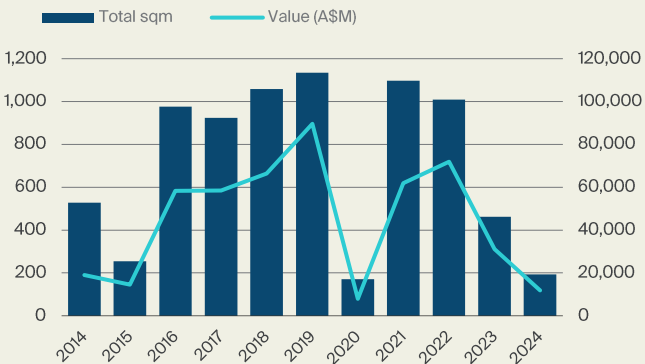
全国办公市场的收益率大幅重置。在珀斯，我们能看到主要市场和次级市场之间的收益率利差几乎翻了一番，达到106个基点，而一年前是54个基点。这反映了对更脆弱在当前不确定的市场中以及随之而来的风险增加，特别是对二级财产而言。我们预计这种利差将在可预见的未来保持。

Perth CBD office yield
by grade % (LHS), and spread in bps (RHS)



Source: Knight Frank Research

Perth CBD office investment volumes
\$M (LHS), and total sqm (RHS); transactions >\$5M



Source: Knight Frank Research, MSCI

Recent transactions

属性	价格 \$m	核心市场 产率% (cap rate)	NLA平方米	\$/平方米 NLA	WALE	买方	供应商	销售日期
乔治街66号	75.0	11,254	6,664	8.2	3.3	大洋洲首都	科尔瓦尔	10月24日
乔治街181号	26.5	3,590	7,382	6.1	2.5	山本	宪章厅	04-24

来源：Knight Frank研究，MSCI

We like questions, if you've got one about our research, or would like some property advice, we would love to hear from you.



Research & Consulting
Tony McGough
+61 406 928 820
Tony.McGough@au.knightfrank.com



Managing Director, WA
Jeremy Robotham
+61 407 381 471
Jeremy.Robotham@au.knightfrank.com



Office Leasing, WA
Ian Edwards
+61 418 917 019
Ian.Edwards@au.knightfrank.com



Research & Consulting
Laurence Panozzo
+61 401 251 876
Laurence.Panozzo@au.knightfrank.com

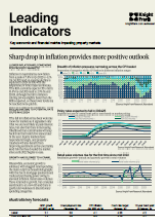


Valuation & Advisory
Cameron Thomson
+61 408 782 929
Cameron.Thomson@au.knightfrank.com



Occupier Services
Alyson Martinovich
+61 459 696 098
Alyson.Martinovich@au.knightfrank.com

Recent Research



Economic Indicators Report



Breaking the shackles: the rise of BTR



Perth Industrial State of the Market – Jan 2025



Sydney CBD Office Market Report – Feb 2025



Melbourne CBD Office Market Report – Feb 2025



The Wealth Report 2025