

墨尔本中央商务区 办公室市场报告



August 2025

虫子翻身了吗？五年来的首次空缺率下降，三年来的首次净吸纳为正，甚至激励措施略有下降。

knightfrank.com.au/研究



Key Insights

墨尔本的中央商务区是东海岸唯一记录空置率下降的首都；结合2025年上半年正的净吸纳量，这是市场的一个积极信号。



托尼·麦克戈ough博士 马可·马斯基泰利
合作伙伴，研究与咨询 副主任，研究及咨询

 **17.9%**

最新职位空缺 - CBD

墨尔本中央商务区的空置率自2019年下半年以来首次下降，从2025年上半年的18.0%略微降至17.9%。

 **1.4k**

6个月净吸纳

自2022年第一季度以来，净吸收首次为正值。强劲的15,031平方米B级办公空间需求带来了差异，精品等级也显示出正面的需求4520平方米。

 **116k**

2026年净供应面积

2026年的净供应量预计将低于137,681平方米的10年平均值116,000平方米。这主要是两个高端项目市中心区建设，博克435号街道和弗林德斯巷51号。

 **6.7%**

2024年第四季度产量 – 优质篮子

一级收益率已连续季度下滑12个基点，同比下滑31个基点，目前为6.70%，而二级收益率下滑了21个基点。q/q和36 bps y/y处于7.67%。

 **6.9%**

东部核心主要租赁增长

东部核心区的顶级网络租金在过去一年中增长了6.9%
下一个增长势头较强的选区是东北方向位于1.3%。

 **47.7%**

主要激励措施

主要激励措施下降了0.1%，这是两年多来的首次下降。遵循一个普遍主题，激励措施的提高基于几个精选东方核心区的建筑。

Melbourne CBD Office Market Indicators – July 2025

等级	总计 股票 平方米	空缺 利率 %	每半年 净流入 平方米	每半年 网络新增 平方米	平均净 面部租金 \$/平方米	平均 激励 %	网络有效 租金增长 % q/q	核 市场 产率 %*
素数	3,755,613	18.3	-9,933	4,300	734.5	47.7	2.6	6.70
二级	1,422,991	16.8	11,379	-4,800	556.7	47.8	1.4	7.67
总计	5,178,604	17.9	1,446	-500				

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

Demand

POSITIVE NET ABSORPTION TO BEGIN THE YEAR

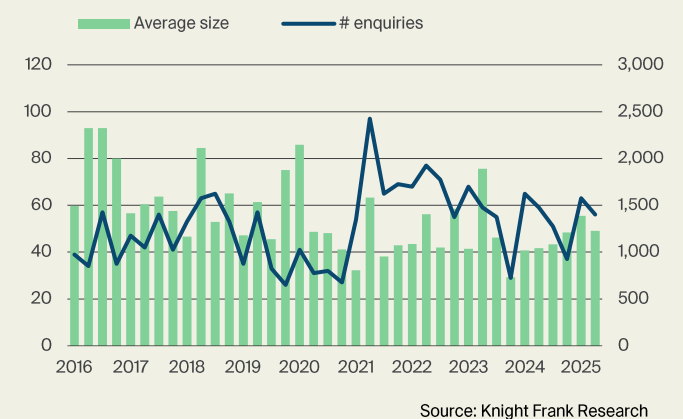
墨尔本中央商务区记录了+1,446平方米的净吸收量在2025年第一季度，三年来的首次正数。结果仅略微正面，这标志着租赁活动的一个显著转变，特别是与每年-42,190平方米的五年平均值相比。与全国转向优质资产的潮流相反，墨尔本的二类办公空间表现显著优于优质办公空间，净吸纳量达到+11,379平方米，而优质办公空间的净吸纳量为-9,933平方米。尽管如此，优质资产的需求仍然强劲，过去一年的主要交易——包括Coles、CBA、Parks Victoria和Clayton Utz——尚未反映到吸纳数据中。

与持续向优质发展的趋势一致，各区域吸纳量呈现明显分化。2025年上半年，东核引领市场，位居最高吸收面积为+9,865平方米。相比之下，面向地理位置挑战，并以非科林斯街房产占比更高为特征，表现最差，包括码头区（-12,333平方米），以及市政厅（-6,816平方米）。事实上，若排除码头区，墨尔本中央商务区实现了+13,779平方米的正净吸纳。

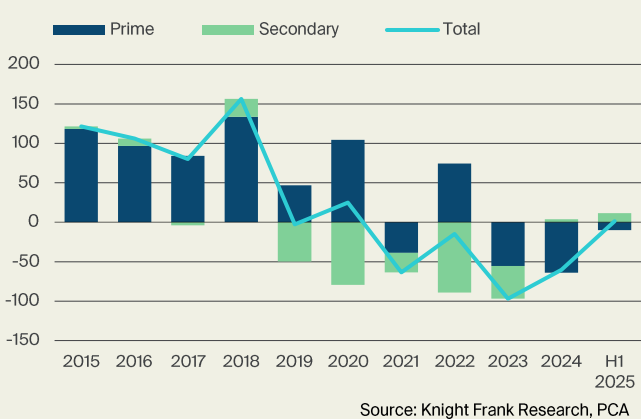
LEASE BRIEFS STEADY OVER Q2-25

CBD的租赁简报保持稳定，2025年第二季度记录了56份，平均面积为1,227平方米，比2025年第一季度少五份。500平方米或更小的需求占简报的49%。目前市场上一些最大的简报包括Myer、Pitcher Partners、AFL、Telstra和Maddocks。州政府也正在整合其房地产投资组合，并需要高达90,000平方米的中央商务区的办公住宿。

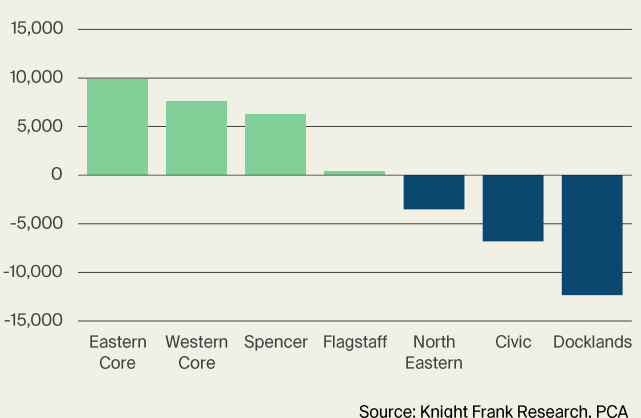
Melbourne CBD lease briefs
by no. of briefs (LHS), and average size in sqm (RHS)



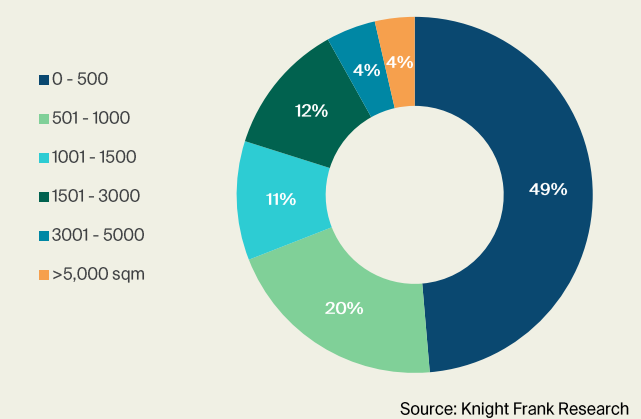
Melbourne CBD annual net absorption
by grade, 000's sqm



Melbourne CBD net absorption
by precinct, 000's sqm; H1 2025



Melbourne CBD lease briefs
Share of enquiry by size, 2024 to H1 2025 (%)



Supply

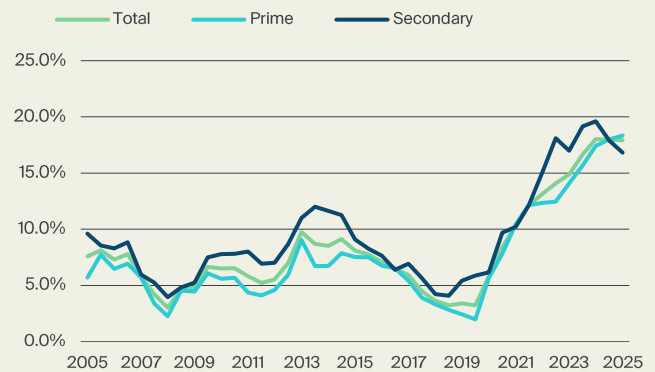
VACANCY FALLS FOR THE FIRST TIME SINCE H2 2019

墨尔本CBD的总市场空置率下降0.1%至17.9% 高于2025年上半年。虽然幅度不大，但这标志着首次自2019年H2以来空置率下降。墨尔本也是在这段时间内阿德莱德以外唯一记录空置率下降的主要城市。二级空置率从17.9%下降到16.8%，而核心空置率从18.0%上升到18.3%。空置率最低的是东部核心区，为12.3%，远低于CBD的平均水平17.9%。相比之下，弗拉格斯特夫空置率显著较高，达到26.7%，而CBD最大的区域——西部核心区，则与CBD平均水平持平，为17.9%。

NEW SUPPLY TO SLOW MARKEDLY AFTER 2027

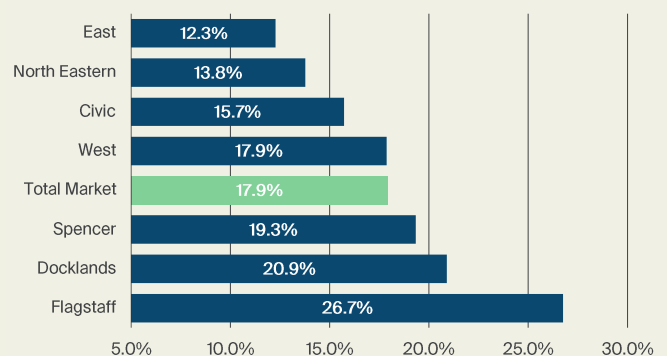
截至2025年H1，墨尔本中央商务区没有新的供应项目完工，但预计年底将将有数个开发项目和翻新项目。主要完工项目包括斯宾塞街7号，新增43,500平方米，空置率预期较高，仅获得AECOM和Work Club (7,500平方米) 的两份预承诺。弗林德斯街51号和伯克街435号仍按计划进行，预计2026年完工，伯克街435号已获得CBA、UniSuper和贝克莱麦坚时等主要预承诺。2027年，莱恩斯地产的OSD市政厅将提供17,000平方米——该项目已由CBRE预承诺，而斯凯普的混合用途州立图书馆交换中心将向市场再贡献10,000平方米的办公空间。2027年后供应将急剧放缓，预计2028-29年无新供应，而海因斯公司运营的600号柯林斯街项目暂定于2029年完工。尽管租赁条件有所改善，但高激励措施和空置率，加上不断上涨的建造成本，继续挑战项目可行性。

Melbourne CBD vacancy rate by grade, %



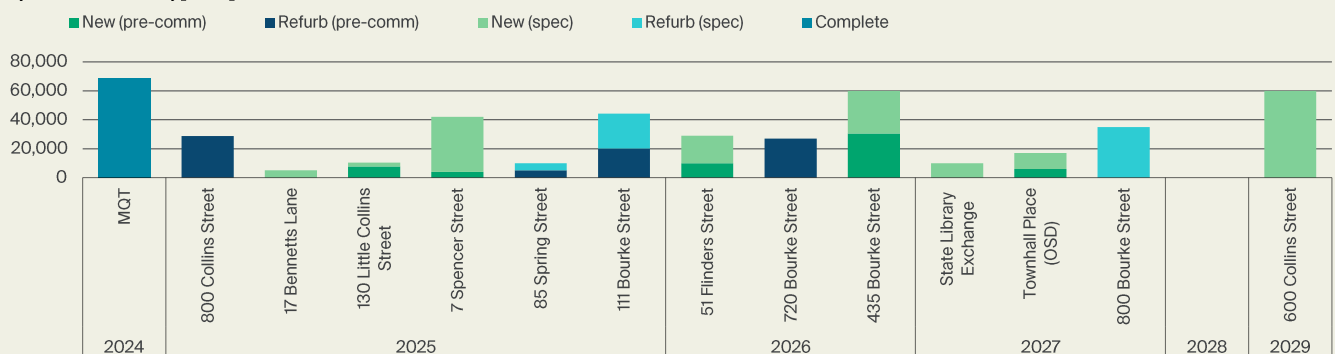
Source: Knight Frank Research, PCA

Melbourne CBD vacancy rate by precinct compared to total market, %

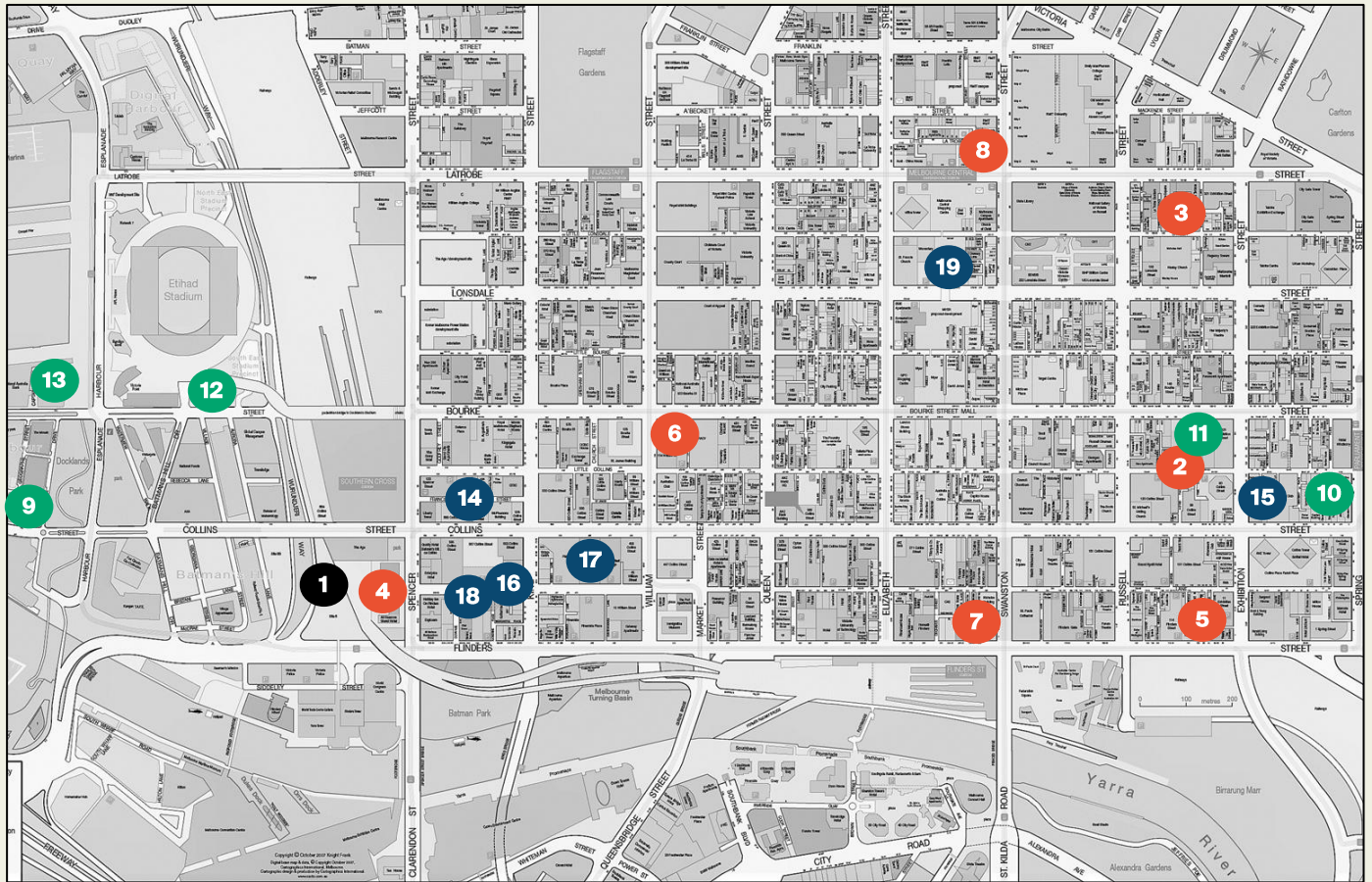


Source: Knight Frank Research, PCA

Melbourne CBD office supply pipeline by commitment type, sqm



Major office supply



New developments (complete)

#	地址	SQM	完成	开发者
1	693 Collins Street (MQT)	69,000	Complete	Lendlease

New developments (under construction)

#	地址	SQM	完成	开发者
2	130 Little Collins Street (Strata)	10,377	H2 2025	Golden Age
3	17 Bennetts Lane	5,000	H2 2025	Pellicano
4	7 Spencer Street	42,000	H2 2025	Mirvac
5	51 Flinders Lane	29,000	H2 2026	GPT Group
6	435 Bourke Street	60,000	H2 2026	CBUS Property
7	Melbourne Townhall (OSD)	17,000	H1 2027	Lendlease
8	State Library Exchange (OSD)	10,000	H1 2027	Scape

Full Refurbishments

#	地址	SQM	完成	开发者
9	800 Collins Street	28,650	Complete	Manulife
10	85 Spring Street	10,000	H2 2025	Pelligra
11	111 Bourke Street	44,000	H2 2025	Charter Hall & Brookfield
12	720 Bourke Stret	29,000	H2 2026	Cbus Property
13	800 Bourke Street	35,000	H2 2027	GPT Group

DA Approved / Mooted

#	地址	SQM	完成	开发者
14	600 Collins Street	60,000	2029+	Hines
15	60 & 52 Collins Street	42,000	2030+	Dexus
16	555 Collins Steet (2)	35,000	2030+	Charter Hall & GIC
17	Rialto Intercontinental	20,000	2030+	Salta Brothers
18	522-552 Flinders Lane	41,000	2030+	Investa
19	300 Lonsdale	20,000	2030+	GPT Group

Deals & rents

RENTAL GROWTH ALL CONCENTRATED IN THE EAST...

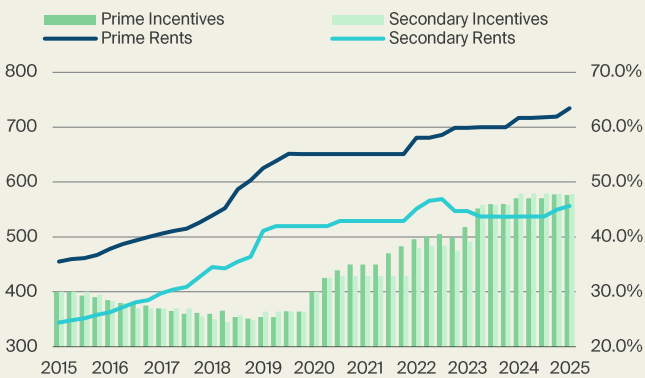
墨尔本中央商务区的优质网络租金目前平均为每平方米735美元，环比增长2.1%，创过去一年中最强劲的季度增长记录。此次上涨由东部核心区推动，该区域的优质租金从每平方米915美元上涨至972美元，反映了该区域6.2%的增长。次级网络租金略有上升，环比增长1.3%，同比增长3.7%，达到每平方米557美元。优质激励措施在2025年第二季度微降0.1%，从47.8%降至47.7%，但仍处于高位，同比增长0.7%。次级激励措施与优质水平基本持平，为47.8%，季度持平，同比下降0.1%。

区片间存在明显的价格差异
与最经济实惠的区域之间有很大的差距
Flagstaff每平方米503美元，东部核心区每平方米972美元。由于不同地点的物业质量存在差异，各等级租金之间的差距相对较小。高端租金平均为每平方米828美元，而A级租金为每平方米676美元，次级物业租金为每平方米557美元。

... A REFLECTION OF WHERE THE LEASING WAS CONCENTRATED

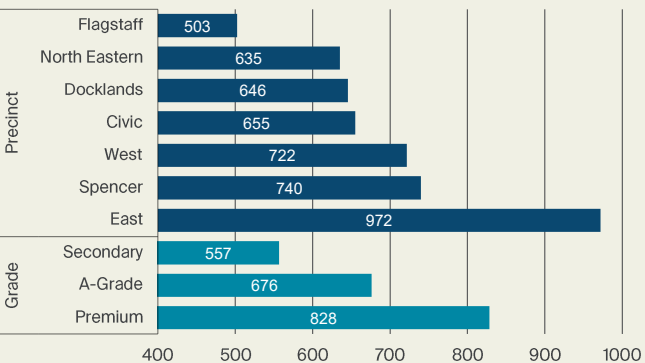
在过去的财年，大部分租赁活动集中在东部核心区和高端写字楼。发生的最大交易包括Coles从Tooronga迁至Docklands（29000平方米），EY在东部核心区内搬迁111布尔克街（22,000平方米），以及科尔斯·查姆斯（9,000）(sqm) & clayton utz 将分别从333 collins street 和 567 collins street 迁至东部核心区的120 collins street。

Melbourne CBD rents and incentives by grade, net face rents \$/sqm (LHS), and % (RHS)



Source: Knight Frank Research

Melbourne CBD net face rents prime for each precinct, and average for each grade \$/sqm



Source: Knight Frank Research

Recent significant tenant commitments

占用者	属性	选区	类型	面积（平方米）	术语（年）	开始日期
阿塔奇亚斯	女王与科林斯街	西方核心	新租赁	1,900	5.0	H2 2025
FM Global	51 奥斯汀街	东核	pre-comm	1,900	10.0	H2 2026
克莱顿·乌兹	120科林斯街	东核	新租赁	7,800	10.0	H2 2026
贝克·麦肯锡	435布克街	西方核心	pre-comm	3,600	10.0	H1 2027
Uni Super	435布克街	西方核心	pre-comm	13,000	10.0	H1 2027
州政府	50伦敦道	东北	续订	40,000	10.0	H2 2026

来源：Knight Frank 研究

Docklands & Southbank

SOUTHBANK A STRONG PERFORMER

Docklands和Southbank都位于墨尔本中央商务区的边缘地带，在市场转折点时正面临着区位挑战。然而，Southbank通常表现出色于Docklands，该区域提供了更好的公共交通、设施以及与更广阔的中央商务区的连通性。

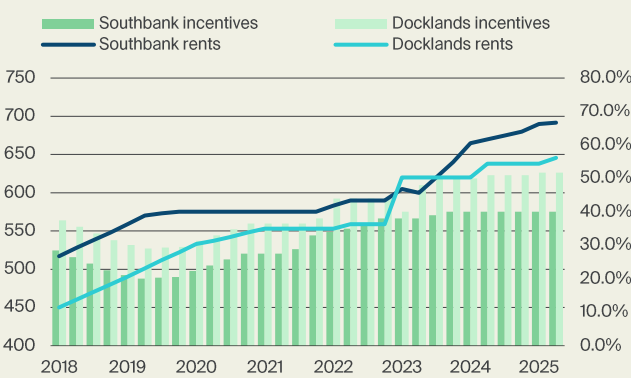
南岸的优质网络租金同比增长3.2%，平均达到每平方米692美元，而港区则同比增长1.2%，达到每平方米646美元。南岸的优质租金优惠显著较低，为40.0%，而港区的平均优惠为51.8%，这意味着两地之间的有效租金差距更大，分别为每平方米415美元和312美元。

在2025年上半年，Asahi选择留在南银，从58皇后桥街升级至南银大道2号，在高层建筑中占据8,117平方米。在港口区的柯林斯广场，2025年上半年达成了两大交易，Pepperstone续租了2,300平方米的1号楼，TIO已占据了5号楼的1,800平方米。

VACANCY DIVERGING IN THE FRINGE MARKETS

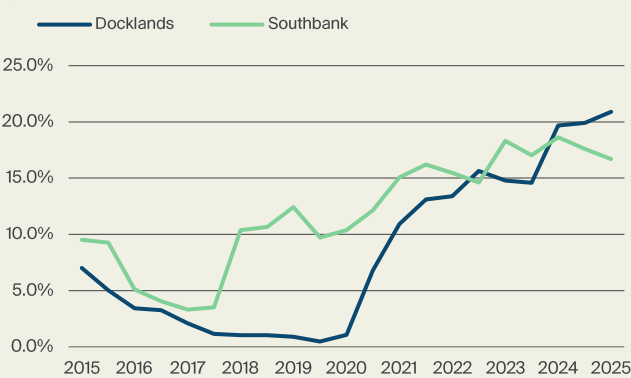
南岸区的空置率在2025年上半年下降了0.9%，降至16.7%，预计随着朝日公司在2026年初迁入南岸大道2号后，空置率将进一步下降。多式联运区的空置率在同一时期上升了1.0%，目前为20.9%。这一数字在2024年上半年显著上升。当墨尔本联合广场完工时，和预计将进一步上涨，因为多个位于港区、寻求搬出该区域的租户提出了若干要求。

Southbank & Docklands prime rents
net face rents, \$/sqm (LHS), and incentives, % (RHS)



Source: Knight Frank Research

Docklands & Southbank vacancy rate
by precinct, %



Source: Knight Frank Research, PCA

Recent significant tenant commitments

占用者	属性	选区	类型	面积 (平方米)	术语 (年)	开始日期
阿萨西	南银座大道2号	南岸	新租赁	8,100	10.0	H1 2026
宠物股票	28淡水巷	南岸	新租赁	1,800	5.0	H1 2026
佩珀石	1号柯林斯广场	港区	续订	2,300	6.0	H1 2026
TIO	五号塔·柯林斯广场	港区	新租赁	1,800	7.0	H1 2026

来源：Knight Frank 研究

Investment market

INVESTMENT VOLUMES STILL DOWN IN THE CBD

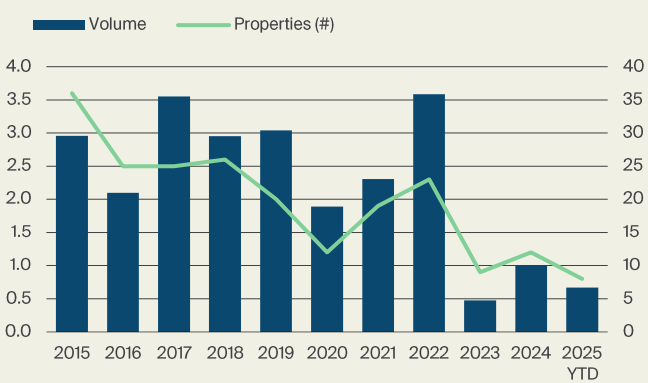
墨尔本中央商务区的交易仍然稀缺，投资者继续面临挑战。墨尔本相对较高的物业税和低迷的租赁条件正在影响市场情绪。近期工党政府对维多利亚州可能出台远程办公权利立法的评论进一步加剧了人们的担忧。尽管面临这些不利因素，墨尔本中央商务区在2025年6月录得两笔机构办公楼交易，截至当年的累计总额达到6.7亿美元。这些交易涉及全国最活跃的两个买家群体，即私人投资者和海外资本。哈里·斯塔莫利斯以约1.953亿美元的价格从Fraser's手中收购了357科林斯街，年收益率为7.3%，而PAG以2.6亿美元的价格从Dexus手中收购了180弗林德斯街，年收益率为6.5%。后者资产已全部出租并由约翰·霍兰德担任首席顾问。

预计随着租赁市场持续显示出复苏迹象，以及澳大利亚货币政策逐渐放松的背景下出现更多有吸引力的债务条款，墨尔本的投资需求将得到改善。目前悉尼中央商务区可供有限的投资机会将使墨尔本在2025年下半年及以后的逆周期购买中处于强势地位。

PRIME YIELDS SOFTEN

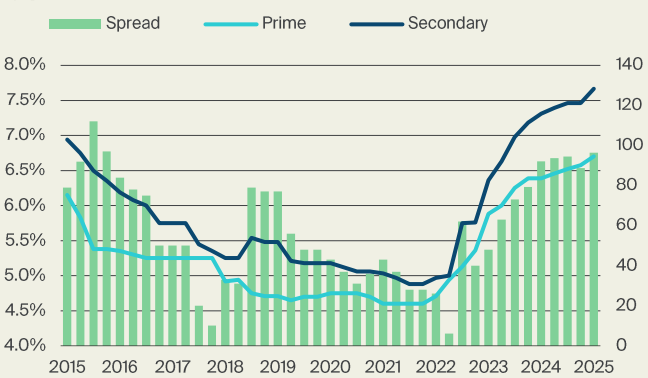
基准收益率下降12个基点至6.70%，二级收益率下降21个基点至7.67%。基准收益率与二级收益率之间的利差现在处于97个基点，为最阔水平
自2016年第一季度以来。在高端市场领域，出现分化
在各区及资产质量方面均保持显著优势。东部地区的平均优质收益率为6.3%，显著低于西部和港区（6.7%），远低于菲格罗（7.6%）。

Melbourne CBD investment volumes
in millions A\$ (LHS), and number of transactions (RHS)



Source: Knight Frank Research, MSCI

Melbourne CBD office yields
by grade, % (LHS), and spread, bps (RHS)



Source: Knight Frank Research

Recent significant sales

属性	利息	价格 (M)*	CMY (%)	NLA (sqm)	\$/平方米 NLA	WALE (年)	买方	供应商	销售日期
180 芬森街	100%	254.5	6.5	21,000	n/a	5.0	PAG	Dexus	07-25
357科林斯街	100%	c195.3	c7.3	32,000	6,103	c2.5	哈里·斯塔穆利斯	弗雷泽斯	07-25
50 皇后街	100%	40.1	c7.0	8,650	4,646	undisclosed	上属性	Fidinam	25-06

*净销售价格 ^包含一个附属车场的销售。

来源：Knight Frank 研究报告，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



Capital Markets
Trent Preece
+61 400 504 300
trent.preece@au.knightfrank.com



Office Leasing
Hamish Sutherland
+61 439 033 612
hamish.sutherland@au.knightfrank.com



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



Occupier Services
Francesco Demarco
+61 414 109 059
francesco.demarco@au.knightfrank.com



Office Leasing
Simon Hale
+61 417 147 785
simon.hale@au.knightfrank.com



Research & Consulting
Ben Burston
+61 452 661 682
ben.burston@au.knightfrank.com

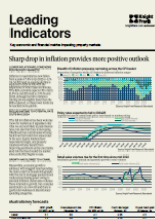


Asset Management Services
Ben Veale
+61 402 341 255
ben.veale@au.knightfrank.com



Valuations & Advisory
Michael Schuh
+61 412 443 701
michael.schuh@vic.knightfrankval.com.au

Recent Research



Economic Indicators Report



Build to Rent Report



Australia Industrial Report



Melbourne Office State of the Market Q4 2024



Melbourne Industrial State of the Market Q4 2024



The Wealth Report 2024