

北岸 办公室市场



August 2025

需求清晰分化，占据者和投资者青睐顶级资产

knightfrank.com.au/research



Key Insights

改善情绪和前景对2025年下半年租户和投资者需求有利



马科·马斯基泰利 研究与咨询 associate director

0.9%

高级职位空缺

在北悉尼，与所有CBD地区及其他主要新南威尔士州市场相比，最低。

8K

主吸收网络

2025年北悉尼核心市场上半年正值净吸纳量。

40%

提高激励水平

北部地区市场平均 prime 等级激励为 40%。

2.3%

年度脸部租赁增长

北悉尼的优质网络租赁面积平均为930美元/平方米，同比上涨了2.3%。

40bps

产量软化

北海岸市场的收益率持续走软，尤其是北悉尼的收益率较2025年上半年下降了40个基点。

\$281m

交易量

2024-25财年交易量。预计下半年活动将有所回升。

North Shore Office Market Indicators – July 2025

市场	年级	总库存 sqm	职位空缺 百分比	6个月网络 吸收平方米	6个月网络 加法平方米	平均净 面租金 \$/m²	平均 激励 % ^	核心市场 产率 %*
北悉尼	素数	391,537	15.7	8,069	0	930	37.5 - 42.5	6.75 - 7.75
北悉尼	次要	521,153	26.1	-11,582	-28,524	742	37.5 - 42.5	7.75 - 8.75
北悉尼	总计	912,690	21.7	-3,513	-28,524			
圣伦纳ds	素数	137,256	22.9	4,480	0	669	37.5 - 42.5	7.75 - 8.50
圣伦纳ds	次要	217,548	33.9	-3,392	-2,614	573	37.5 - 42.5	8.00 - 9.00
圣伦纳ds	总计	354,804	29.7	1,088	-2,614			
Chatswood	素数	129,730	31.0	-9,277	0	647	37.5 - 42.5	7.50 - 8.25
Chatswood	次要	137,274	10.0	2,426	0	520	35.0 - 40.0	8.00 - 8.50
Chatswood	总计	267,004	20.2	-6,851	0			
麦克夸里公园	素数	673,800	20.6	-9,207	0	470	37.5 - 42.5	7.00 - 8.00
麦克夸里公园	次要	271,549	26.1	-21,683	0	393	37.5 - 42.5	8.00 - 9.00
麦克夸里公园	总计	945,349	22.2	-30,890	0			

^ 奖金按总收入计算；* 假设WALE为5年
来源：Knight Frank研究/PCA

North Sydney

POSITIVE DEMAND IN THE PRIME MARKET

悉尼北部地区不同等级的入住需求存在明显差异。正交易流并且在主要市场进行查询，积极的吸收截至2025年上半年，录得80,690平方米。这导致上半年优质空置率从17.8%下降至15.7%。相比之下，由于租户需求较为疲软的二级市场，2025年上半年录得11,582平方米的负吸收。

深入分析需求显示，顶级库存需求旺盛，空置率收紧至0.9%，凸显了市场表现上的明显分化。租户优先考虑提供卓越便利性和连接性的高品质办公环境，这进一步增强了顶级建筑的吸引力。

悉尼北部顶级资产——100山街、1登森街和118山街；始终保持着高入住率。悉尼地铁维多利亚十字车站进一步加强了北方的悉尼的可达性，增强了其对租户的长期吸引力。

LIMITED NEW DEVELOPMENT

自2023年以来开发活动暂停以来，北悉尼目前的办公物业总量为912,690平方米。作为新南威尔士州第三大都市办公市场，北悉尼不断发展，优质资产现占总量的43%，较十年前的27%显著提升。

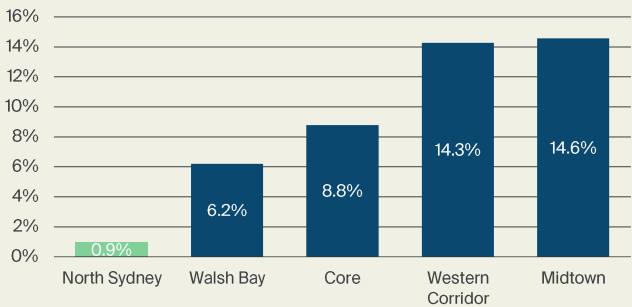
北悉尼办公供应的下一个重大新增项目是维多利亚十字奥斯迪（Victoria Cross OSD），由Lendlease开发，规划于2026年第一季度完工。这，亲和力广场（5.9万平方米）已获批准并且正在积极寻求预承诺。虽然其他几种方案仍处于早期规划阶段，但它们不太可能在2029年之前提供新的库存，从而为市场吸收现有供应提供时间。

FACE RENTS AND INCENTIVES RISE

在北悉尼的 mặt bằng thuê trung bình đã tăng trưởng vừa phải, mặt bằng thuê nguyên thủy trung bình tăng 2.3% trong năm đến mức 930/sqm (1,100/sqm thuần) vào tháng 7 năm 2025. Trên thị trường th ứ cấp, tăng trưởng chỉ đạt 0.5% trong năm, với mặt bằng hiện tại là 742/sqm (896/sqm mặt bằng thuê thuần).

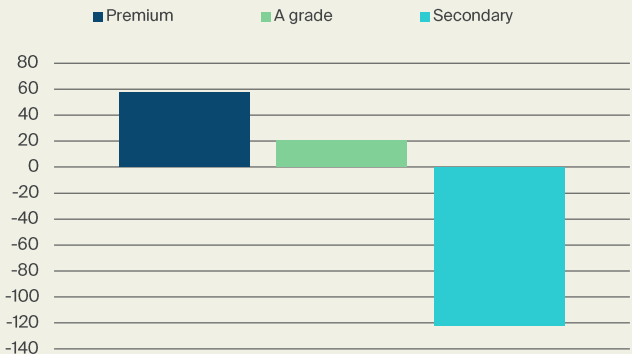
年度主要激励逐步上升，目前平均为39.5%，导致净有效租金下降1.4%。目前平均为 505 美元/平方米。激励措施可能已经达到顶峰。并且预计在短期内稳定，为净有效租金回归增长铺平道路。

Sydney premium grade office vacancy
By market, as at July 2025



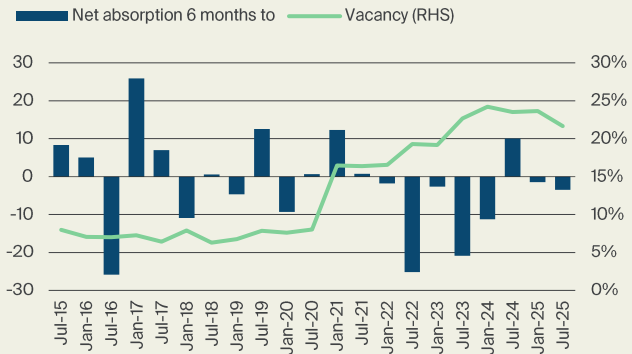
Source: Knight Frank Research, PCA

North Sydney office demand by grade
Total absorption since 2021 ('000sqm)



Source: Knight Frank Research, PCA

North Sydney vacancy and net absorption
'000sqm (LHS), %(RHS)



Source: Knight Frank Research, PCA

Macquarie Park

SUBDUED DEMAND IN THE SECONDARY MARKET DRIVES VACANCY HIGHER

麦夸里公园的整体空置率达到了历史新高

22.2% 在7月，继短暂缓解期之后

2024年1月。2025年上半年净吸纳量报告为-30,890平方米。直租空置率从17.9%上升到20.8%，而次租空置率在截至7月的六个月内小幅上升至1.4%。

空置率的激增主要是由次级市场需求疲软驱动的，空置率从18.1%上升至26.1%，2025年上半年净吸纳量为-21,683平方米。与此同时，优质空置率从19.2%上升至20.6%，净吸纳量为-9,207平方米。

MORE PRIME SPACE COMING TO THE MARKET

麦克阿瑟公园现在是最大的都市办公区

在新南威尔士州的市场中，其总库存量已超过帕拉马塔和北悉尼。展望未来，Stockland的M_Park（位于哈特姆路15号和17号，面积约25,000平方米）的建设预计将于2025年下半年完工。值得注意的是，哈特姆路17号已完全由强生公司承诺。最近，病理服务提供商Douglas Hanly Moir租赁了Stockland位于吉福诺克大道16号的6,200平方米的办公和仓库空间。

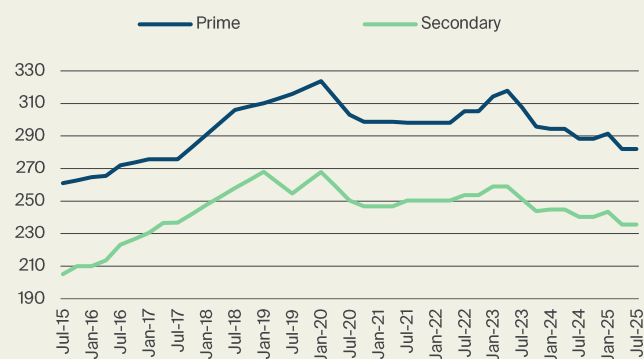
FLAT FACE RENTS AND RISING INCENTIVES IN H1 2025

反映需求疲软和空置率上升，2025年第一季度净租面租金保持不变，优质资产平均为每平方米470美元（每平方米595美元毛租面），二级资产为每平方米393美元（每平方米518美元毛租面）。与其他北美海岸市场，激励从1月的38.0%上升至7%。然而，由于近年来供应量的涌入加剧了优质楼宇之间的竞争，房东正提供甚至更高的激励措施以留住和吸引租户。

激励增加已影响有效租金，2025年H1期优质净有效租金下降了3.2%，至每平方米282美元。随着2025年H2期更多优质空间投入使用，空置率可能仍将保持高位，优质资产之间的竞争预计将使租户租金稳定，激励措施保持高位。

Macquarie Park net effective rents

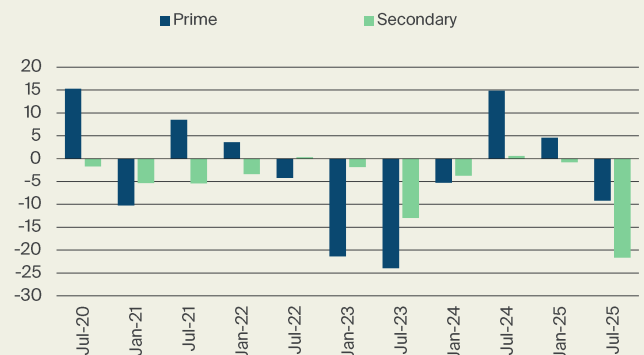
Average rent by grade, \$/sqm



Source: Knight Frank Research

Macquarie Park net absorption

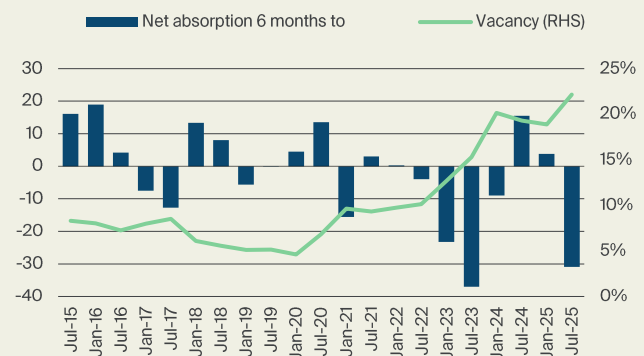
By grade, 6 months net absorption, '000 sqm



Source: Knight Frank Research, PCA

Macquarie Park vacancy and net absorption

'000sqm (LHS), %(RHS)



Source: Knight Frank Research, PCA

St Leonards

ONLY NORTH SHORE MARKET WITH POSITIVE OVERALL NET ABSORPTION IN H1 2025

随着历史上报道的高空置率
一月，圣莱昂纳兹经历了总体上适度缓解
截至2025年7月，空置率降至29.7%。在截至7月的六个月内，它是北岸唯一录得整体净吸纳量正数的地区，总计1,088平方米。

按等级划分，优质空置率从26.1%下降至22.9%，这得益于4,480平方米的正净吸纳量——远高于五年平均值2,352平方米。相比之下，二级空置率略有上升至历史新高33.9%，净吸纳量为负3,392平方米。

NEW DEVELOPMENT UNDERWAY AS METRO STATION IMPROVES AMENITY AND CONNECTIVITY

crow's nest 地铁站有显著改善
该地区的连接性和可访问性，进一步增强
该选区的呼吁吸引房主。市场现在定位为吸收疫情期间提供的供应增量。

展望未来，迪科弗拉斯在2024年12月获批后，开始为其五道、鸭巢混合用途开发项目进行场地准备工作。项目竣工后，将提供约8000平方米的商业空间。此外，尼科尔森街46-50号已获批进行长期租赁（BTR）开发。

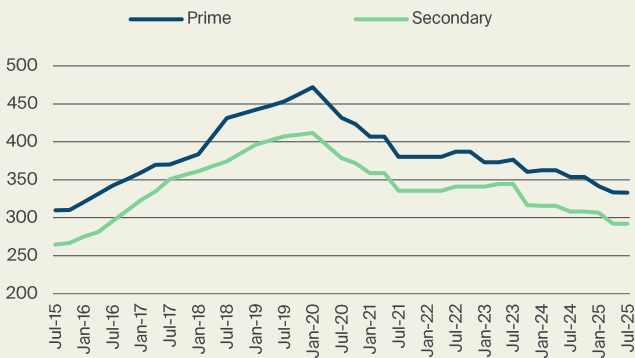
MODEST RENTAL GROWTH AS INCENTIVES REMAIN ELEVATED

随着空置水平仍然偏高，面租金保持不变
H1 2025。按年计算，主要净租金收入记录
1.5%的温和增长，目前平均为669美元/平方米（819美元/平方米的毛面租金，同比增长2.0%）。自2023年初以来，二手净面租金保持在573美元/平方米不变（701美元/平方米的毛面租金，同比增长0.7%）。

拥有广泛的优质选项可供选择，次级使用者正被越来越强的升级动力所驱使——这可能导致优质市场和次级市场之间日益扩大的分化。

St Leonards net effective rents

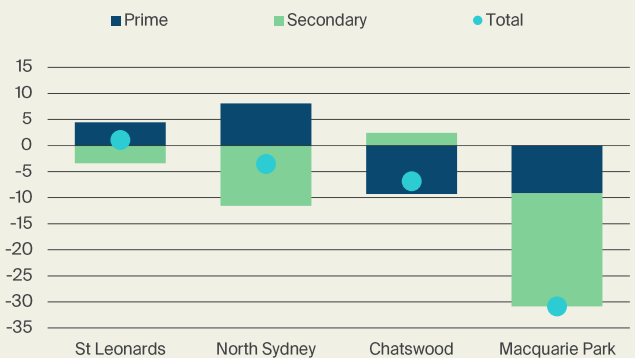
Average rent by grade, \$/sqm



Source: Knight Frank Research

North Shore office net absorption

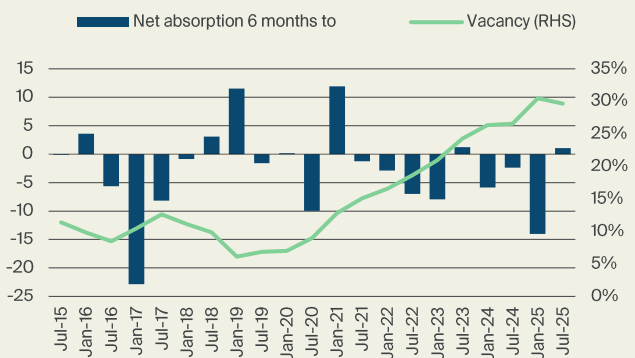
By market, '000sqm, 6 months net absorption to July 2025



Source: Knight Frank Research, PCA

St Leonards vacancy and net absorption

'000sqm (LHS), % (RHS)



Source: Knight Frank Research, PCA

Chatswood

OVERALL VACANCY LOWEST AMONGST NORTH SHORE MARKETS

chatswood 的整体空置率从 17.7% 上升到 20.2%

截至2025年7月的六个月内，尽管它仍然是北岸市场中最少。增长是由2025年第一季度负净吸纳6,851平方米推动的，年度净吸纳报告为负2,299平方米。

按等级划分，核心空置率从1月的23.9%激增至7月的31.0%的历史高点，反映了9,277平方米的净吸纳负增长。相比之下，次级空置率从11.8%下降至10.0%，得益于2,429平方米的净吸纳正增长。

租户搬迁导致了负吸收，特别是UGL搬出 chatswood 的 12 帮浦街 2 400 平方米，迁往 north sydney。此外，目前位于 80 太平洋高速公路的 ventia 将搬迁授予在北悉尼的维多利亚十字勋章OSD 2026年完成。

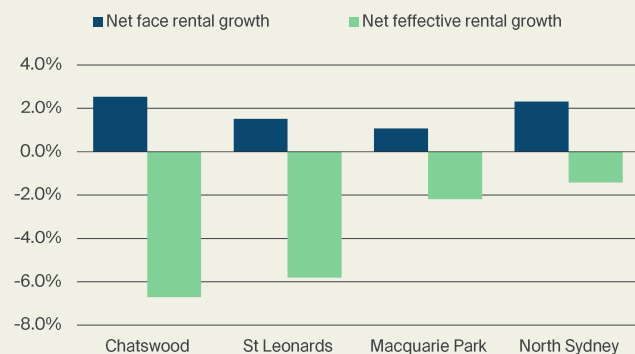
RISING INCENTIVES IMPACTING NET EFFECTIVE RENTS

到2025年7月的12个月内，平均主要净租赁面积租金增长了2.5%，达到647美元/平方米（797美元/平方米毛租赁面积，同比增长2.8%）。二级净租赁面积租金保持不变，平均为520美元/平方米（654美元/平方米毛租赁面积）。

尽管在年度优质净租金增长率方面领先北岸，但不断增长的激励措施抵消了收益。优质激励从36%上升到40%，导致优质净有效租金下降6.7%，现在平均\$328/m²。

North Shore office rental growth

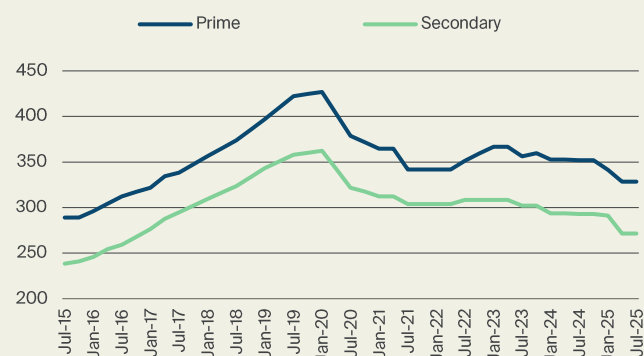
Annual rental growth, %



Source: Knight Frank Research

Chatswood net effective rents

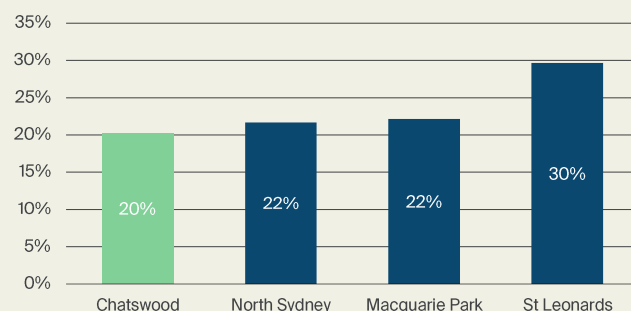
Average rent by grade, \$/sqm



Source: Knight Frank Research

North Shore office vacancy

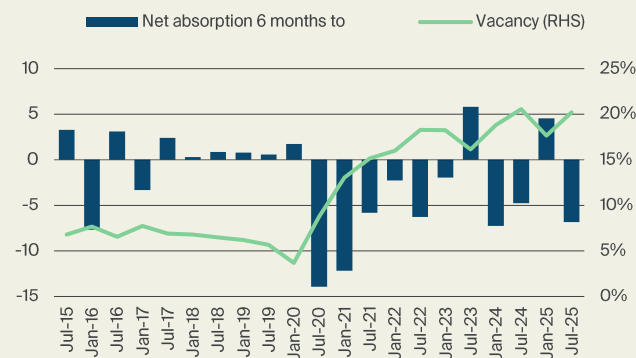
Overall vacancy, %



Source: Knight Frank Research, PCA

Chatswood vacancy and net absorption

'000sqm (LHS), % (RHS)



Source: Knight Frank Research, PCA

North Shore investment

A PICK UP IN INVESTMENT ACTIVITY ON THE HORIZON

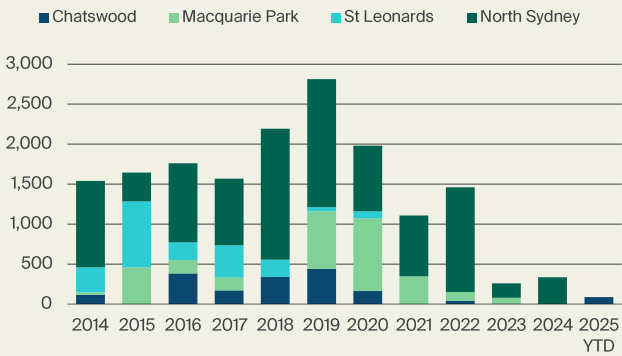
这里跨交易活动有限
2023年以来，受债务成本上升以及投资者焦点转向核心CBD资产和其他资产类别的影响，北岸市场有所变化。2024年仅发生了两笔显著交易：悉尼北区的米勒街40号被美国-based的投资管理公司巴林以1.41亿美元成功收购，代表核心市场收益率为7.4%。同时，米勒街116号以8000万美元转让给了海外私人投资者，反映了8.2%的收益率。令人鼓舞的是，目前有若干资产在市场上或正在尽职调查中，预示着2025年下半年第二季度活动可能出现上涨。

HIGHER YIELD ENVIRONMENT CAN PROVIDE AN ATTRACTIVE PROPOSITION FOR INVESTORS

北岸市场的收益率有所疲软，受租赁条件疲软以及投资者偏好转向核心CBD资产的影响。鉴于交易性证据有限，北悉尼优质收益率据报道平均为7.25%。然而，随着年内下半年更多证据的出现，可能会表明进一步疲软。当前的收益率差与悉尼CBD相比为122个基点——是有记录以来最高的。

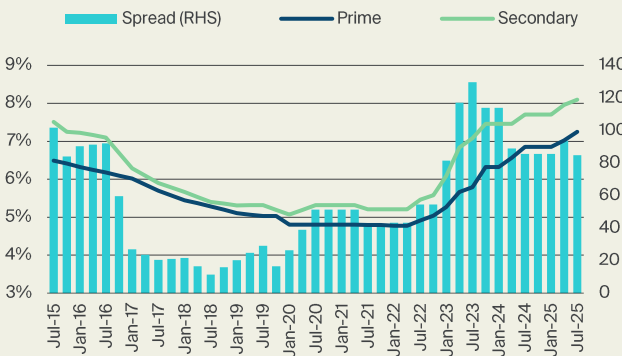
在全球和国内利率降息周期中，随着金融市场稳定性的提高，投资者越来越有信心，认为市场和价值正在接近——或已经达到——一个周期性低点。因此，各种群体目前正寻求部署资本在短期内利用有吸引力的入口点，并最大化长期资本增长的潜力。值得注意的是，与中央商务区相比，北岸市场提供了有吸引力的收益率。

North Shore office sales \$10m+
By precinct (\$m), 2014 to 2025 YTD



Source: Knight Frank Research

North Sydney office yields
Prime v Secondary



Source: Knight Frank Research

Recent significant sales

属性	价格 \$m	核心 市场 收益率%	NLA sqm	\$/平方米 NLA	WALE	购买者	供应商	售 日期
475 维多利亚大道，查茨沃思（50%）	87.0	U/D	24,704	7,043	U/D	黑石集团	克伦威尔	7月25日
153-157沃克街，北悉尼	114.0	N/A	8,928	12,769	N/A	Freecity	GPT 批发 办公室基金	12月24日
北悉尼米勒街116号	80.0	8.2	11,368	7,037	0.9	离岸私人	私有	09-24

来源：Knight Frank 研究



Recent significant tenant commitments

占位符	属性	选区	平方米	面租金 \$/m²	激励%	开始日期
百事公司~	177太平洋公路	北悉尼	2,860	950	55%	Q1-26
麦格拉思基金会~	76 伯里街	北悉尼	1,428	740	55%	Q1-26
Icon 建筑 Construction ~	141沃克街	北悉尼	960	1100 (g)	50%	Q4-25
山迪克 ~	15塔拉韦拉路	麦克夸里公园	788	450	32%	Q1-26
默克公司 ~	12-16 塔拉韦拉路	麦克夸里公园	4,605	440	37%	Q1-25

预承诺 ^ 转租 ~ 直接 * 续租 (g) 毛面值 来源：Knight Frank 研究

North Shore major office supply

属性	面积 (sqm)	开发者	阶段	时间
M_park 第2阶段，15&17 Khartoum 路, 麦考瑞公园	25,000	斯通兰德	U/C	H2 2025
维多利亚十字勋章OSD，北悉尼	55,000	莱特里森	U/C	H2 2025
恩比利亚，悉尼北岸	59,000	斯通兰德	DA批准	2029+
105 米勒街，北悉尼#	28,000	Investa	提议	2029+

改造 来源：Knight Frank Research

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
Marco Mascitelli
+61 2 9036 6656
Marco.Mascitelli@au.knightfrank.com



Office Leasing
Euan Matheson
+61 2 9028 1109
Euan.Matheson@au.knightfrank.com



Capital Markets
Rob Sewell
+61 2 9036 6847
Rob.Sewell@au.knightfrank.com



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



Office Leasing
Andrea Roberts
+61 2 9036 6703
Andrea.Roberts@au.knightfrank.com



Capital Markets
Dominic Ong
+61 2 9036 6747
Dominic.Ong@au.knightfrank.com



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



Valuations & Advisory
Michael Rogers
+61 2 9761 1828
Michael.Rogers@au.knightfrank.com



Capital Markets
Mark Litwin
+61 2 9761 1810
Mark.Litwin@au.knightfrank.com

Recent Research



Sydney Industrial State of the Market



Sydney CBD Office State of the Market



Leading Indicators



Sydney CBD Office State of the Market



Australian Retail Review



Australia PBSA Update



Important Notice © Knight Frank Australia Pty Ltd 2025 – This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank Australia Pty Ltd for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. 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.