

曼哈顿办公楼市场报告

2025年第二季度

AVISON
YOUNG

曼哈顿写字楼市场趋势

20.6 msf

2025年的租赁活动达到了自2018年以来最高的一半总额

2025年上半年曼哈顿的租赁活动达到206万平方英尺 (msf) ；比2024年上半年高17.2%。

2025年上半年的100k+平方英尺交易数量达到2019年以来的最高半年额，共21宗交易。租赁活动的增加主要由银行业、金融业、保险业和房地产业推动，该行业占今年所有活动的三分之一以上。

16.4%

曼哈顿的可用率触及2020年以来最低值

2025年第二季度曼哈顿的整体空置率为16.4%，为四年来的最低水平。同比来看，整体空置率从19.6%下降了320个基点 (bps) 。这一下降源于直租和分租可用面积的双方面减少，目前分别位于69.1万平方英尺和15.0万平方英尺。

在考虑空间质量的可取性时，包括潜在转化、房产分类和其他缓和因素，可用率会进一步下降。

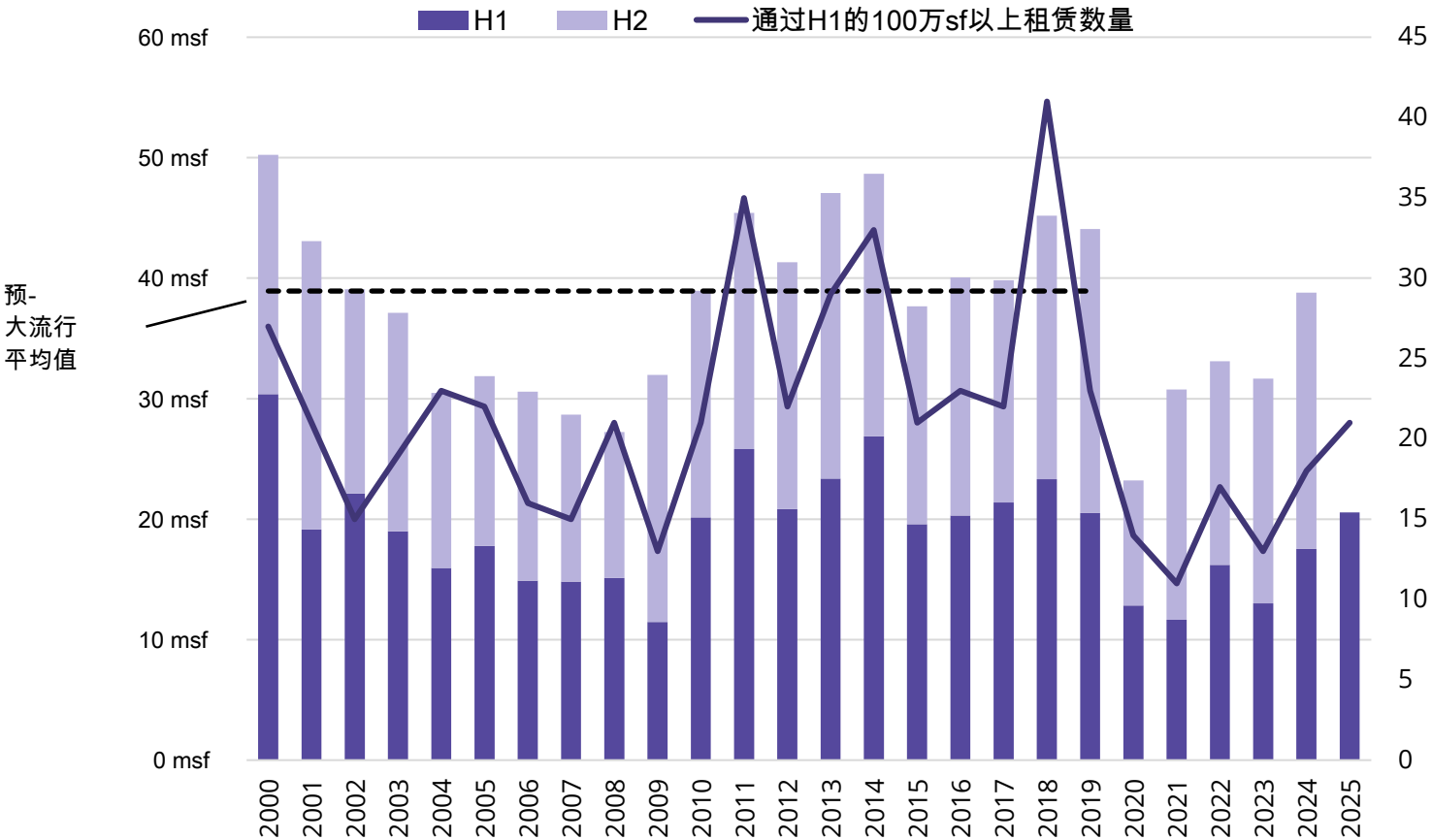
\$30元/平方英尺

A类基地与净有效租金之间的差距达到迄今为止的最高值

A级基地租金与净有效租金之间的差额已达到创纪录的每平方英尺30美元 (psf) ，而标志性物业的差距已收窄至每平方英尺23美元。

这一级A物业的溢价扩大反映了房东为了保持竞争力而提供的大幅让步方案，即便他们坚持租金。另一方面，稳定的需求和豪华物业空间的竞争加剧使得房东得以减少优惠并略微提高租金。我们预计下一12-18个月，级A物业将遵循与豪华物业相同的趋势。

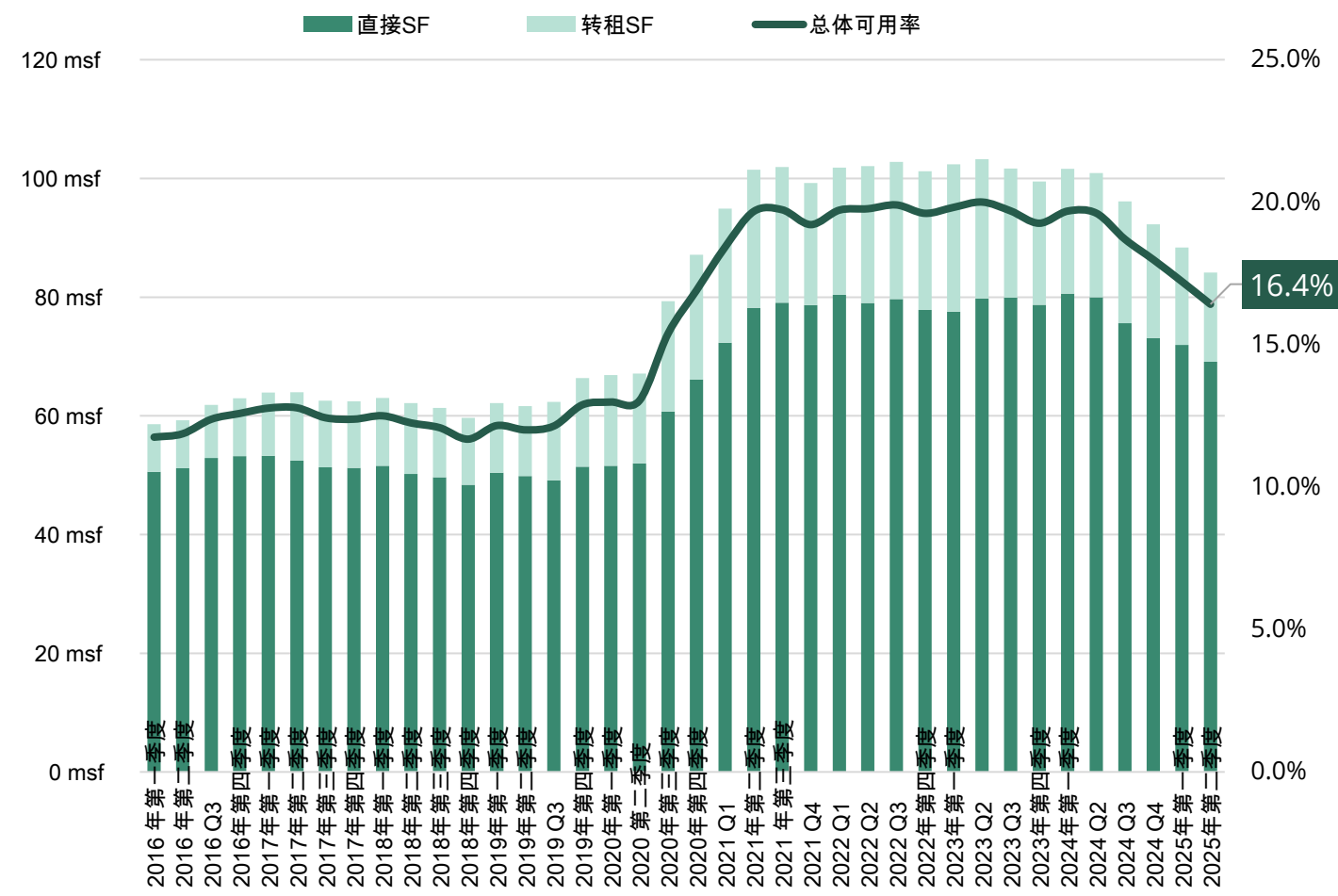
租赁活动



年初至今，曼哈顿的租赁活动总额为20.6万平方英尺，是自2018年（23.3万平方英尺）以来H1的最高值。

这种活动的增长是由21份超过10万平方英尺的租赁引领的，这是自2019年以来上半年所见的最多的（23）。

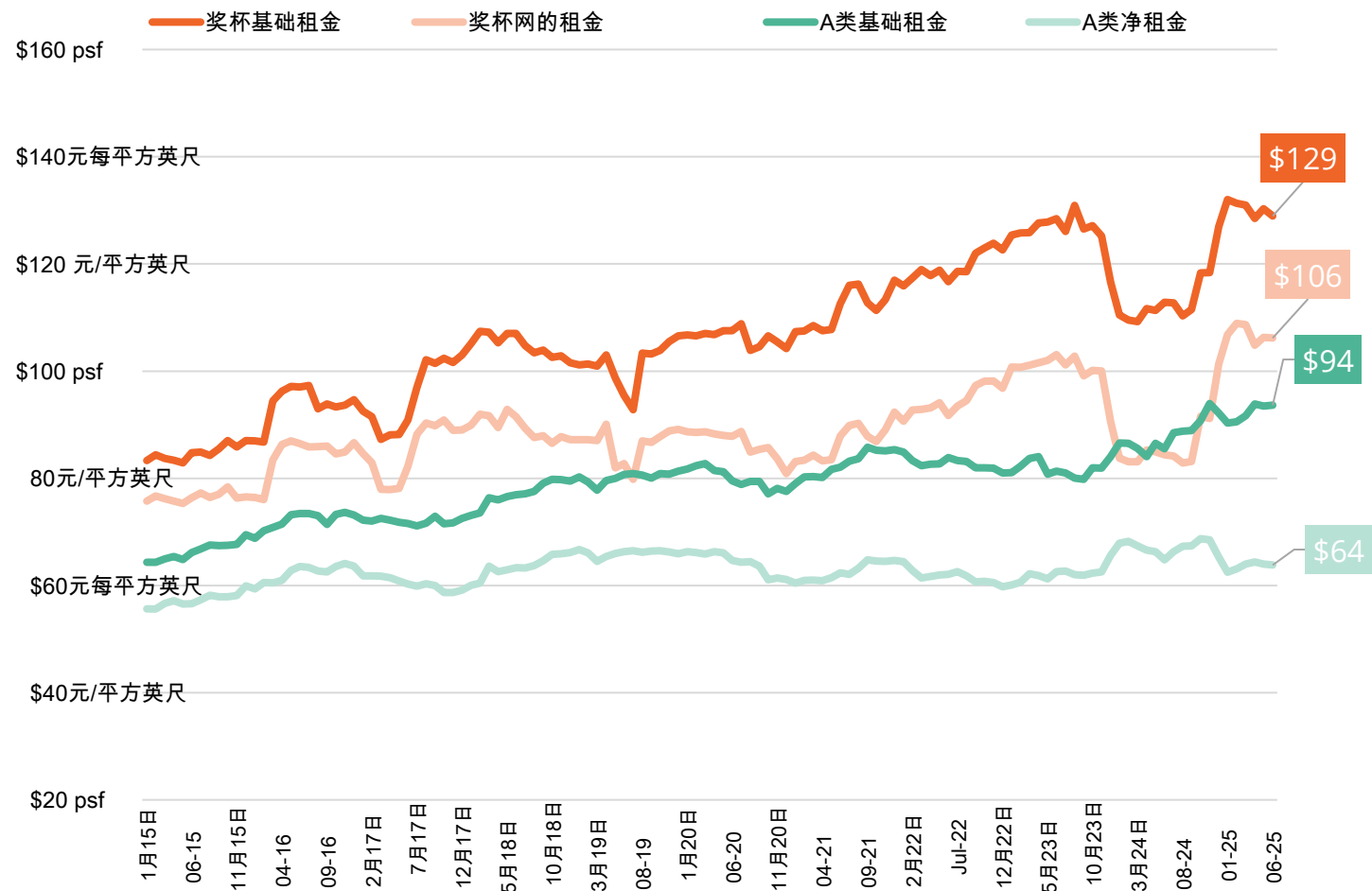
可用空间



随着需求接近大流行前水平，整体可用率持续下降。目前该比率处于16.4%，较2023年第二季度的峰值下降了350个基点。

这标志着自2020年第三季度以来的最低比率（15.4%），这是由直销和转租可用性显著下降共同推动的——分别环比下降3.9%和8.4%。

按类别分的基础租金和净有效租金



由于需求旺盛，奖杯底价和净有效租金仍然较高，分别维持在每平方英尺129美元和106美元的水平。与此同时，甲级底价和净有效租金分别同比增长了3.6%和2.1%。

此外，甲级物业正经历着基地租金与净有效租金之间最宽的差距，这是由于旨在吸引和留住租户的高额津贴包所推动。

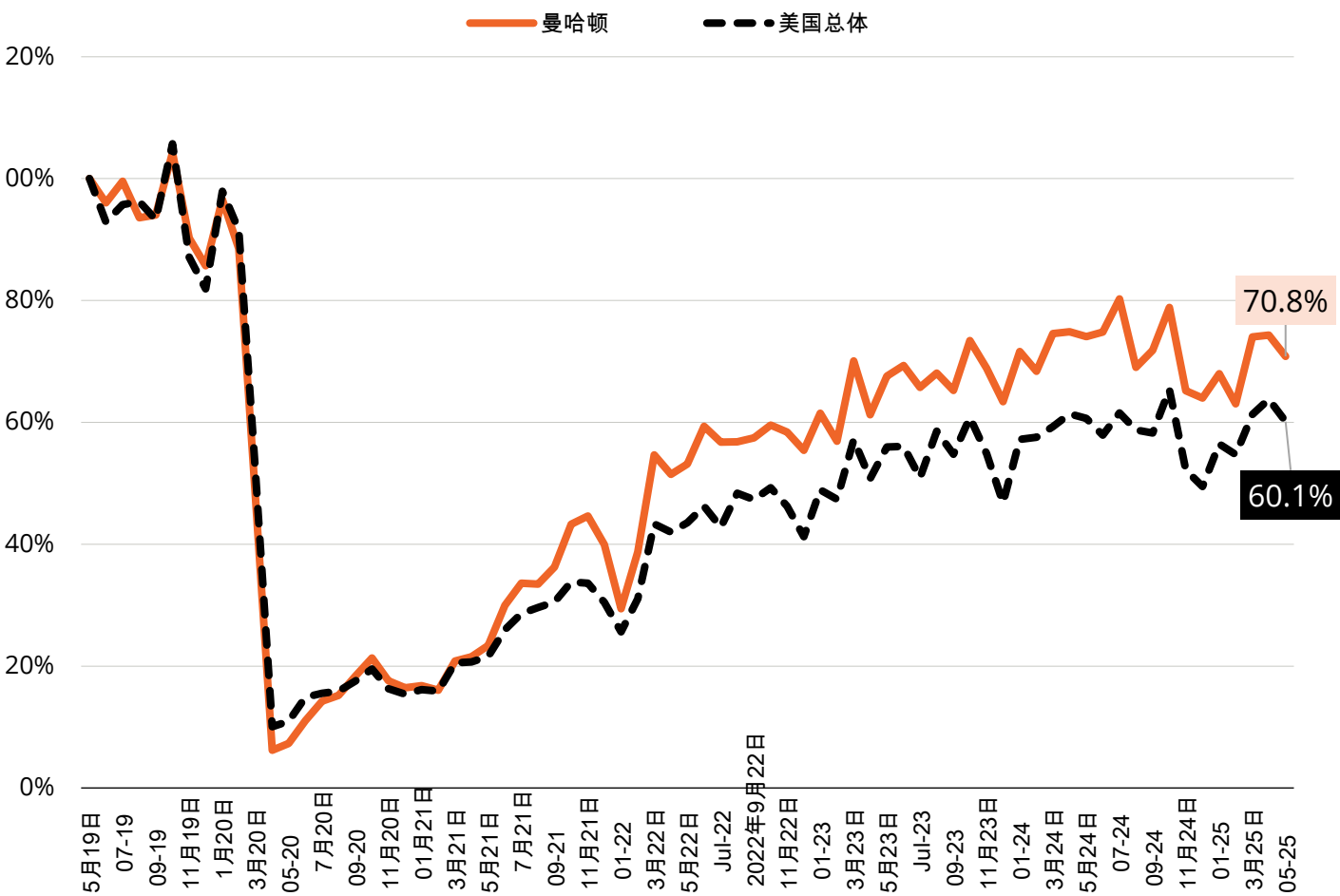
注意：仅限直接搬迁。奖杯物业代表曼哈顿办公市场租金和建造年份排名前10%的物业。甲级物业代表排名前25%但非前10%的物业。资料来源：Avison Young市场情报公司，CoStar

市场驱动因素

检验更多盛行的办公趋势



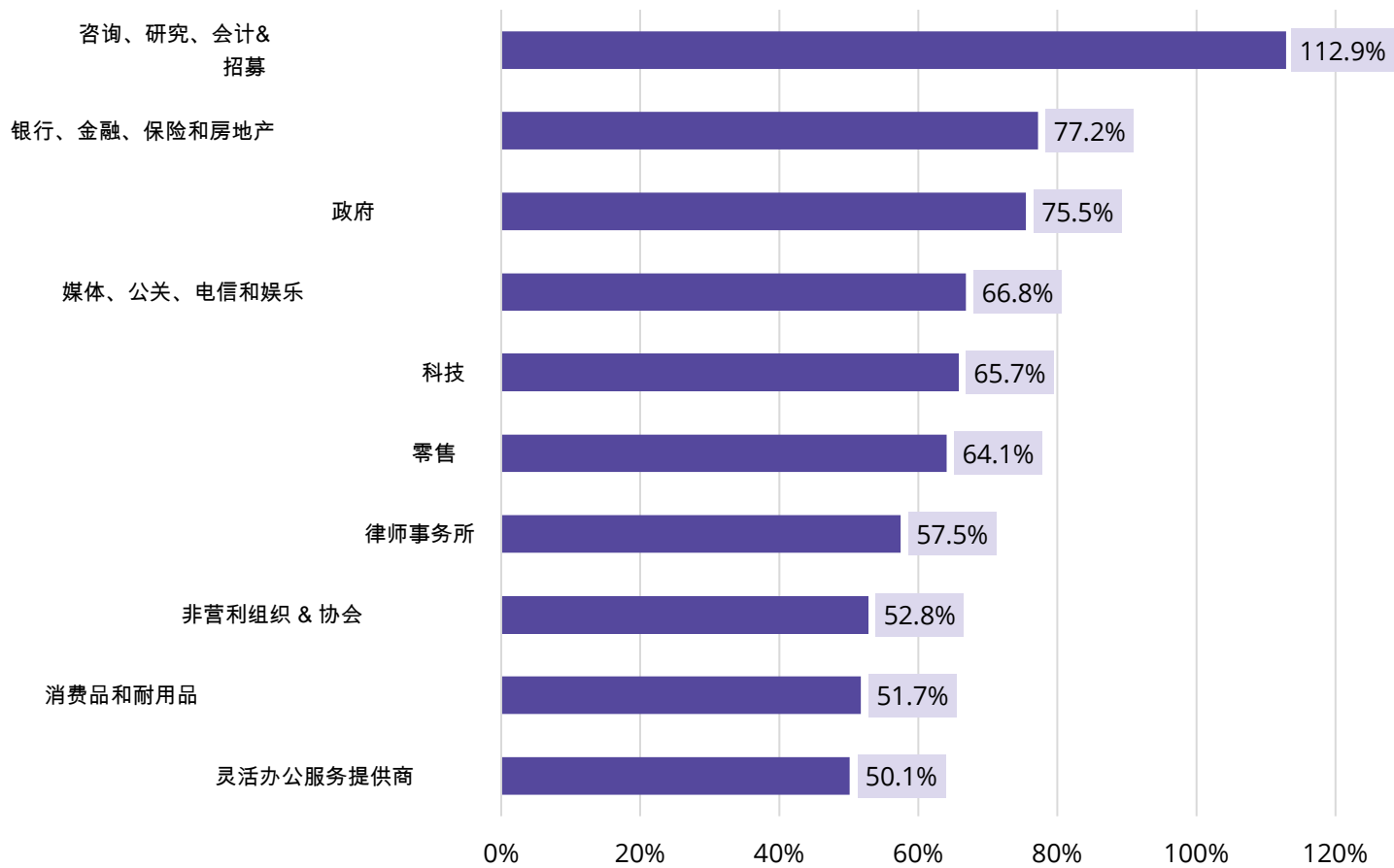
曼哈顿办公室繁忙程度，2025年5月与2019年5月对比



截至2025年5月，曼哈顿办公楼正以2019年5月繁忙程度的70.8%运行。

考虑到曼哈顿作为美国最强办公市场之一的地位，这一比率超过美国平均水平的60.1%也就不足为奇了。

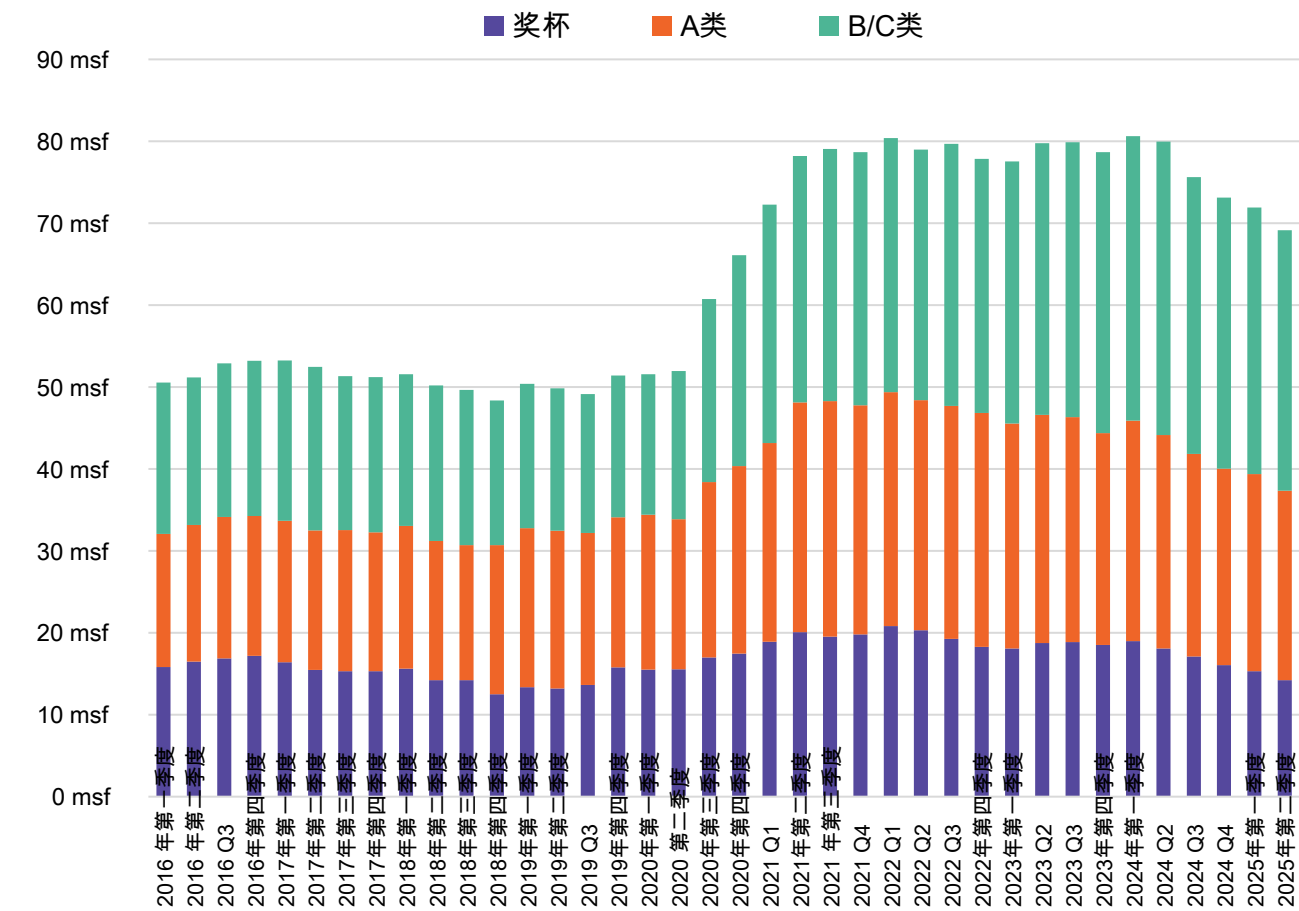
曼哈顿主要行业办公繁忙度，2025年5月与2019年5月对比



曼哈顿的某些行业比其他行业表现出更强的办公繁忙度。例如，咨询、研究与会计及招聘行业在2025年5月比2019年5月繁忙度高出12.9%。

像银行业、金融业、保险业和房地产业以及政府等主要产业，由于它们对返岗办公的要求，办公繁忙程度都很高。

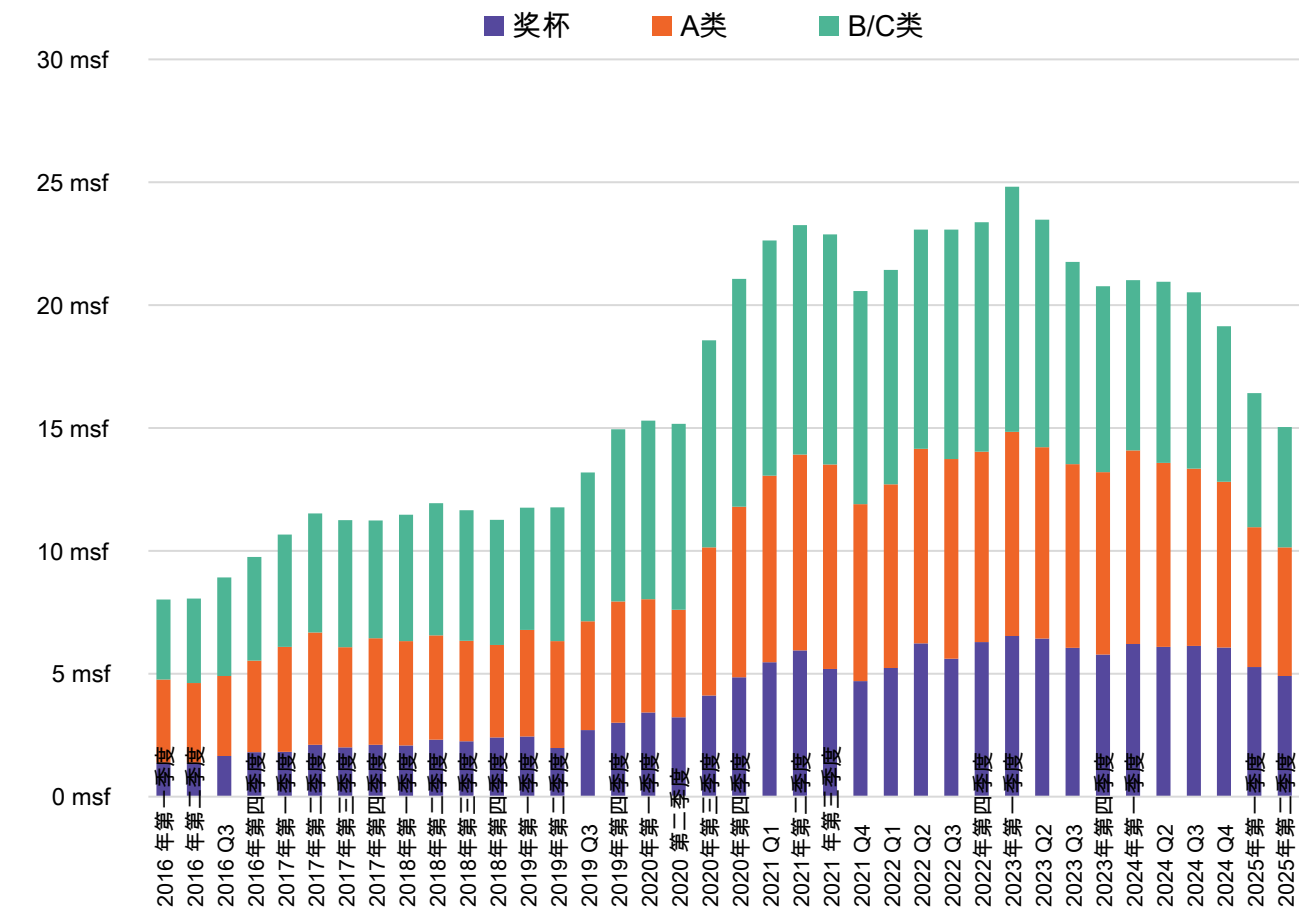
可用直接空间



直接可用空间达到69.1 msf，为2020年第四季度以来最低。奖杯空间同比降幅最大，为7.0%，降至14.2 m sf，为其五年多以来的最低值。

随着曼哈顿的供应持续紧张，直接可用的空间量正逐渐恢复到疫情前的水平。

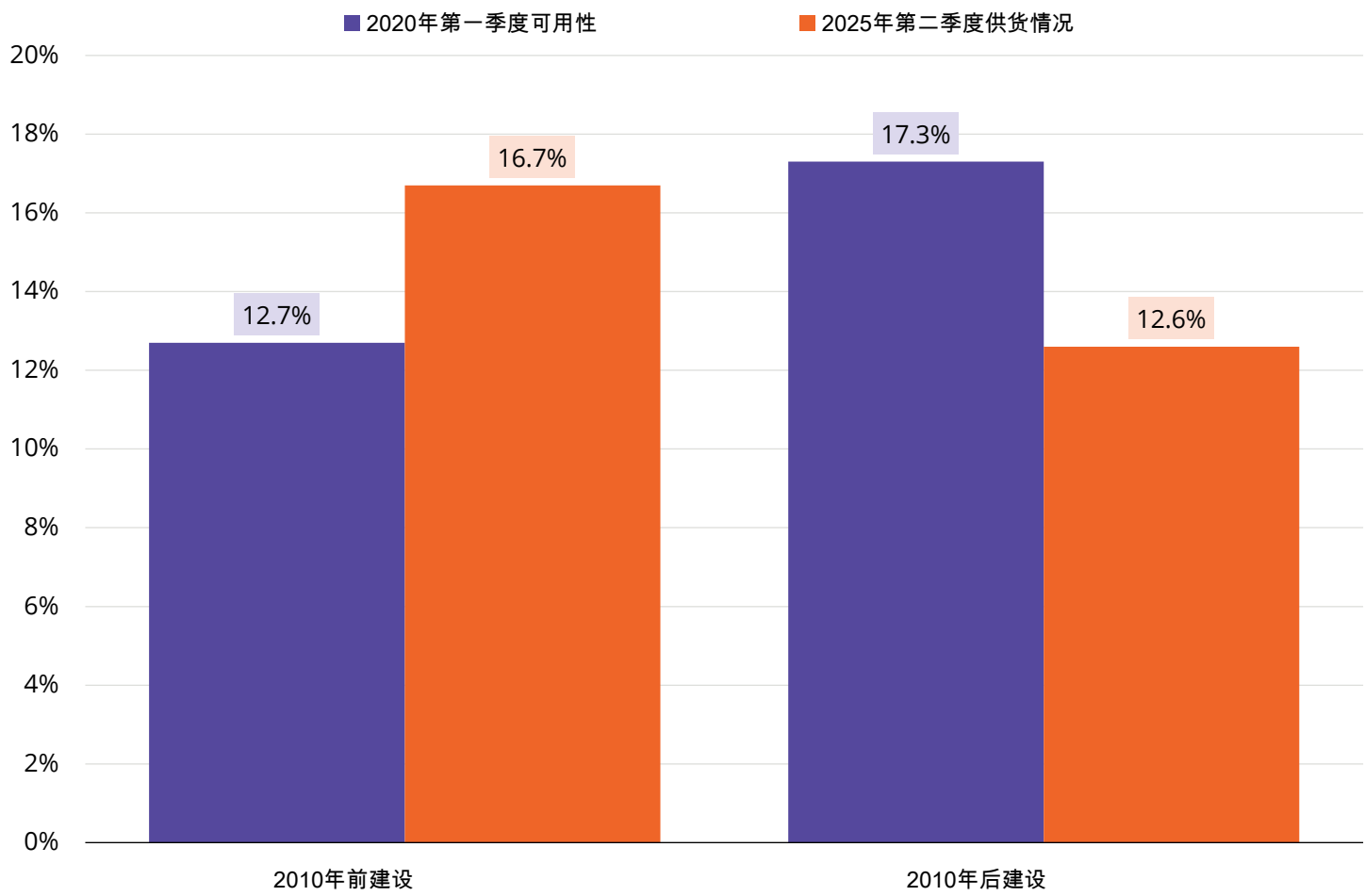
可出租空间



目前转租可用空间为15.0万平方英尺，环比下降8.4%，为2019年第四季度以来的最低值。

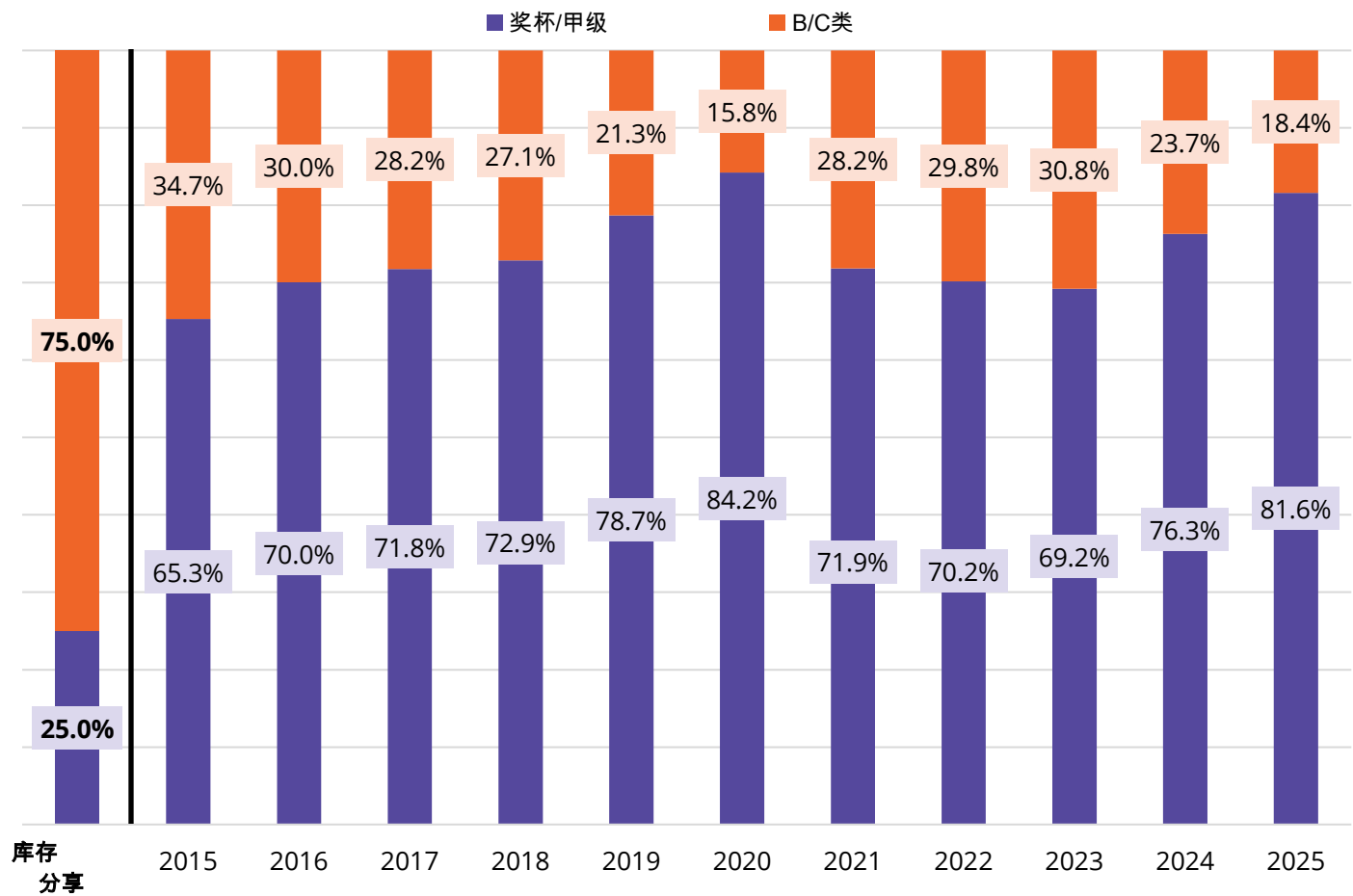
每个资产类别都出现了环比减少的转租可用空间，其中B/C类别下降幅度最大，达到10.1%。A类别次之，下降8.3%，随后是奖杯类别，下降6.8%。

按年份的可用性，2025年第二季度与2020年第一季度的对比



曼哈顿2010年以前建造的建筑中，空置率从2020年第一季度的12.7%上升到2025年第二季度的16.7%。相比之下，2010年后建造的新建筑在同一时期内的空置率从17.3%下降到12.6%。

按资产类别划分的交易活动，按平方英尺划分

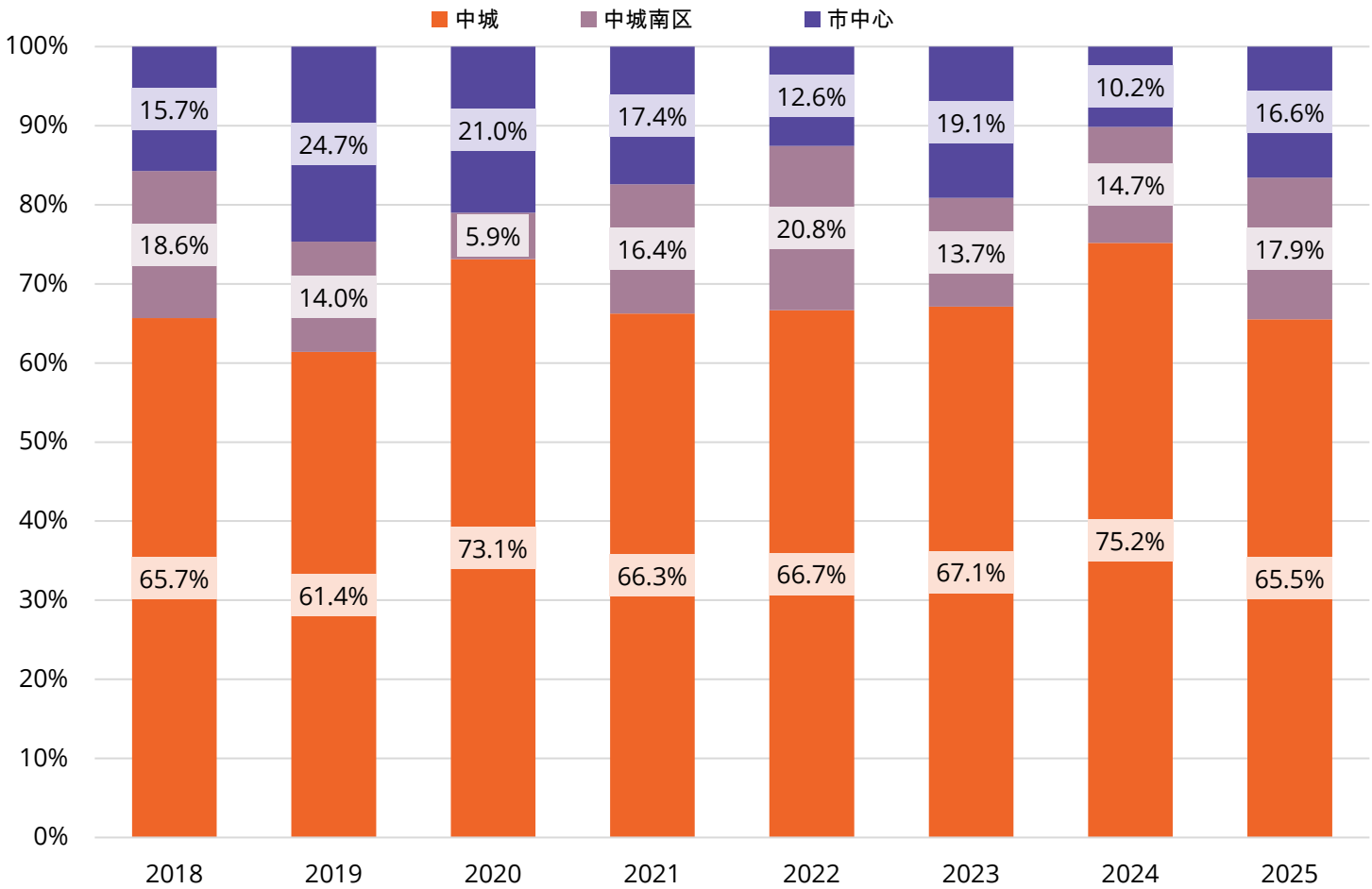


至目前為止，獎盃級和A級物業佔曼哈頓租賃活動的81.6%，按類別計算——突顯了租戶持續轉向高質量的趨勢，他們優先選擇更新的高端空間，而非年久的B/C類產品。

尽管仅代表库存的25%，但奖杯级和A级物业今年已占据租赁的大部分份额，远超其市场份额。

奖杯物业代表了曼哈顿办公市场的租金和建筑日期的前10%。甲级物业代表了前25%，但不是前10%。来源：Avison Young市场情报公司，CoStar

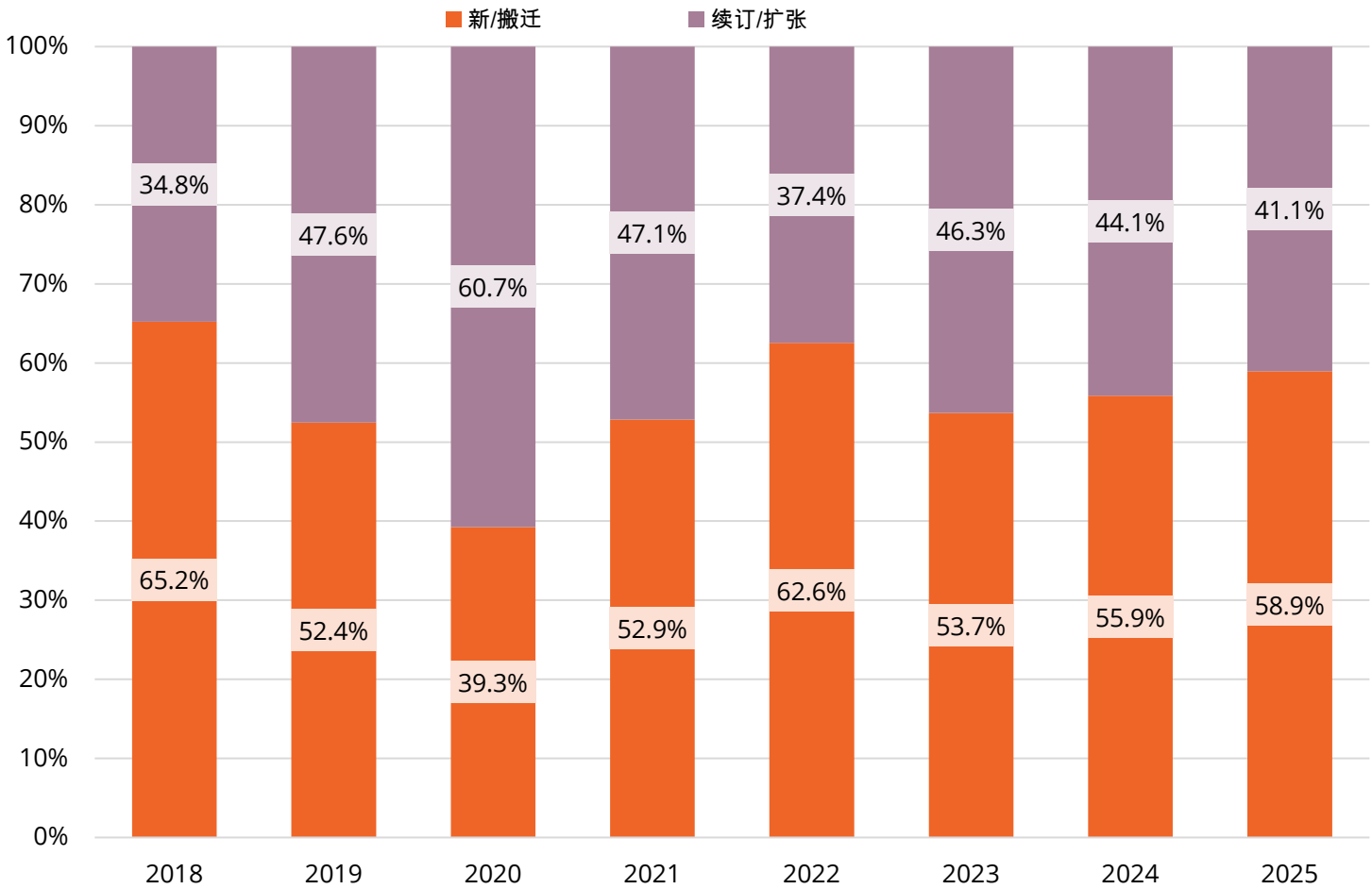
曼哈顿市场的交易活动



尽管中城继续占据交易活动的最大份额，但随着中城供应持续萎缩，需求正流向城市的其他区域，中城南区和大都会区都出现了活动增加。

年初至今，曼哈顿中城南区已占据自2022年以来曼哈顿租赁活动中的最高份额。这得益于纽约大学在百老汇770号签订的1.1百万平方英尺租赁协议，以及位于第五大道200号（Goodwin Proctor，24.4万平方英尺）和114号（Capital One，9.7万平方英尺）的重大交易。

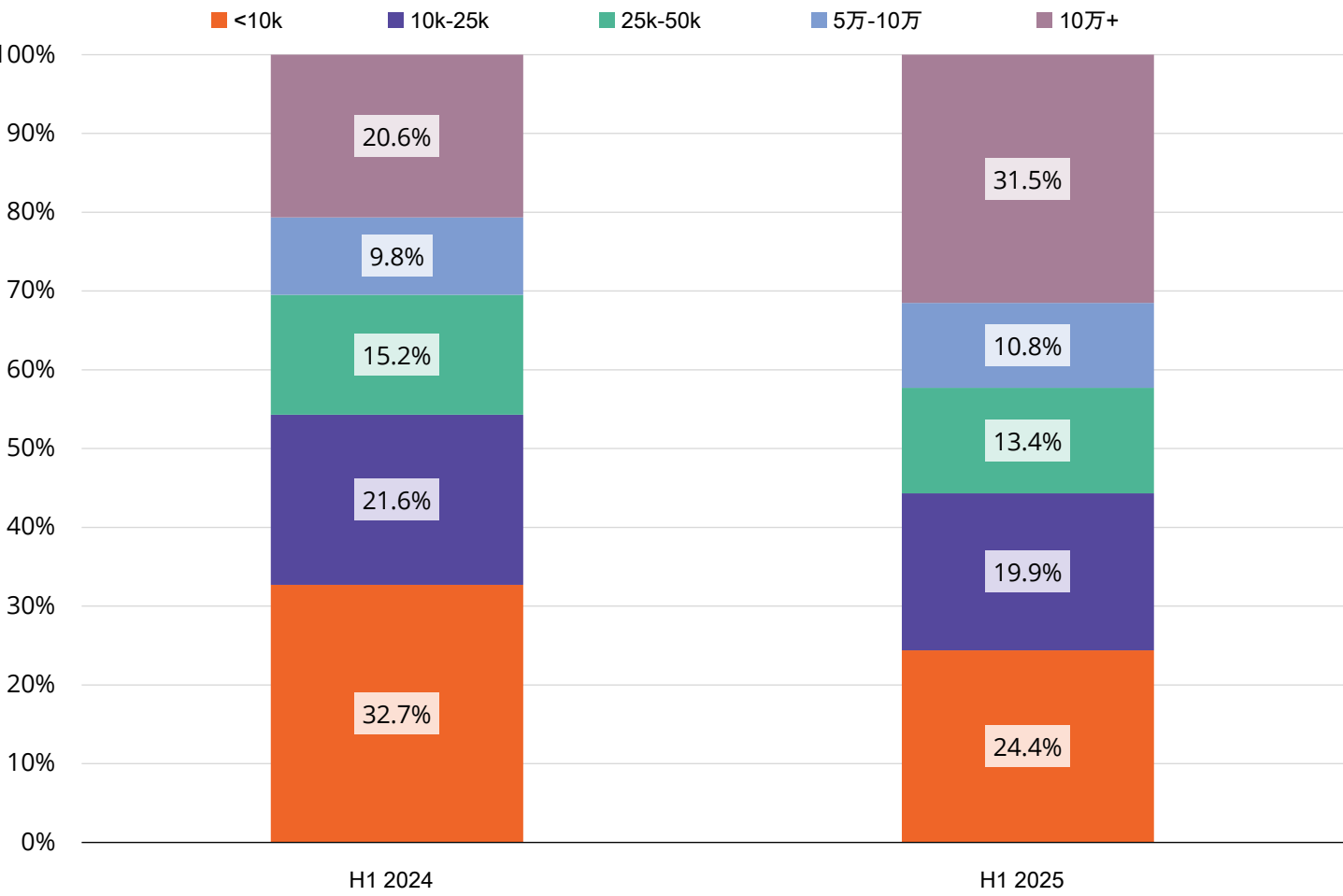
按租赁类型划分的交易活动



今年新/搬迁租赁占据租赁活动58.9%，为自2022年以来最高份额。

与此同时，续约/拓展业务的活动份额下降了300个基点，全年维持在41.1%。

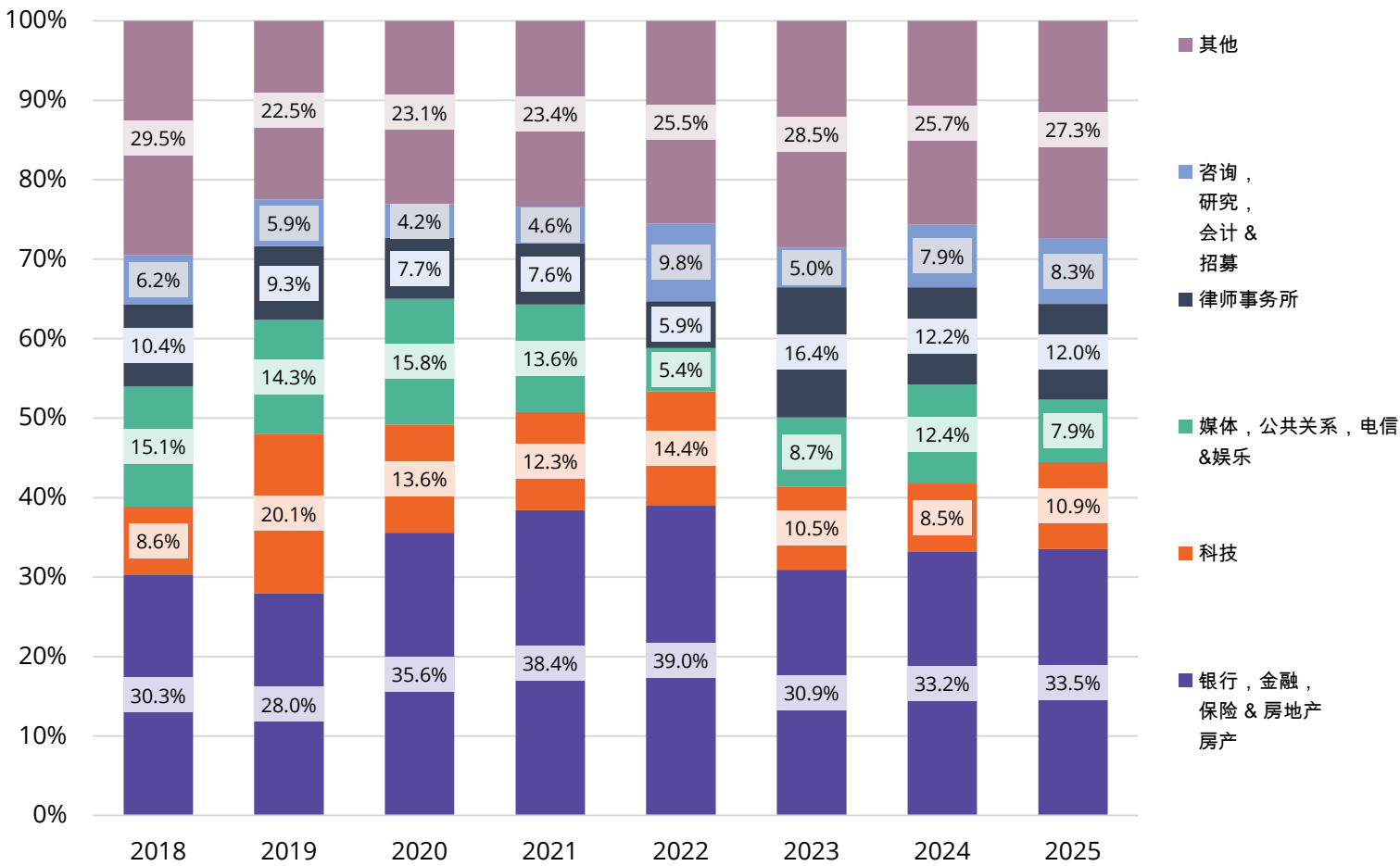
曼哈顿按规模分段的租赁活动，2024年上半年对比2025年上半年



2024年上半年，面积不足10k平方英尺的小型租赁占据了按面积划分的各份额中最大的比例，为32.7%。

然而，在2025年情况完全相反。年初至今，100k+平方英尺的大面积租赁占据了总面积活动量的31.5%。此外，50k-100k平方英尺的租赁份额略有同比增长，而较小规模的租赁份额则出现了下降。

按行业分的租赁活动份额

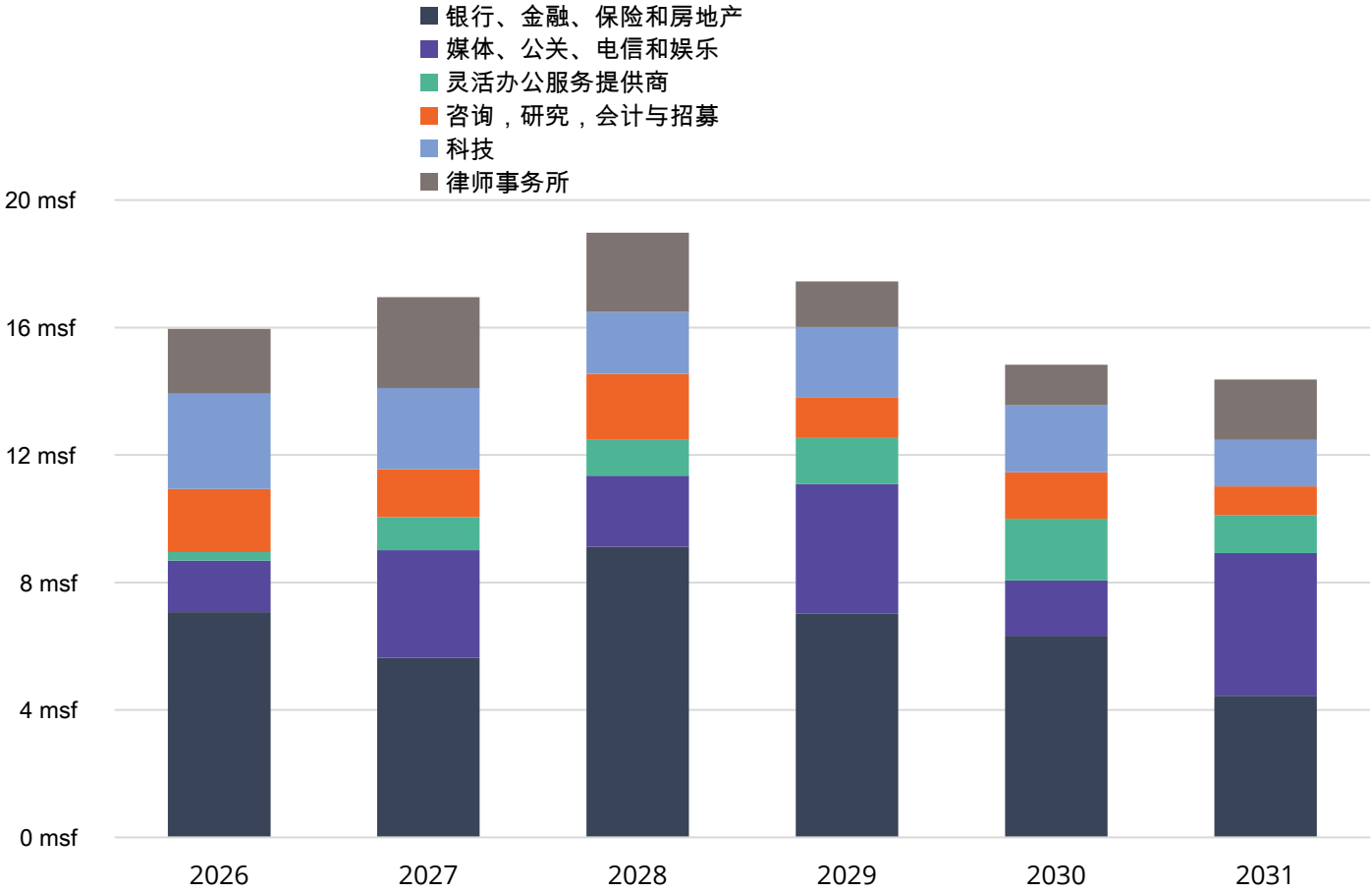


在曼哈顿的主要办公使用产业中，银行业、金融业、保险业和房地产业保持着最大的市场份额，这反映了它们在该市的重要地位。

与此同时，人工智能在日常生活中的涌现和普及促使科技公司在曼哈顿办公楼市场成为积极的参与者。今年迄今为止，科技部门的活动份额自2022年以来达到了最高水平。

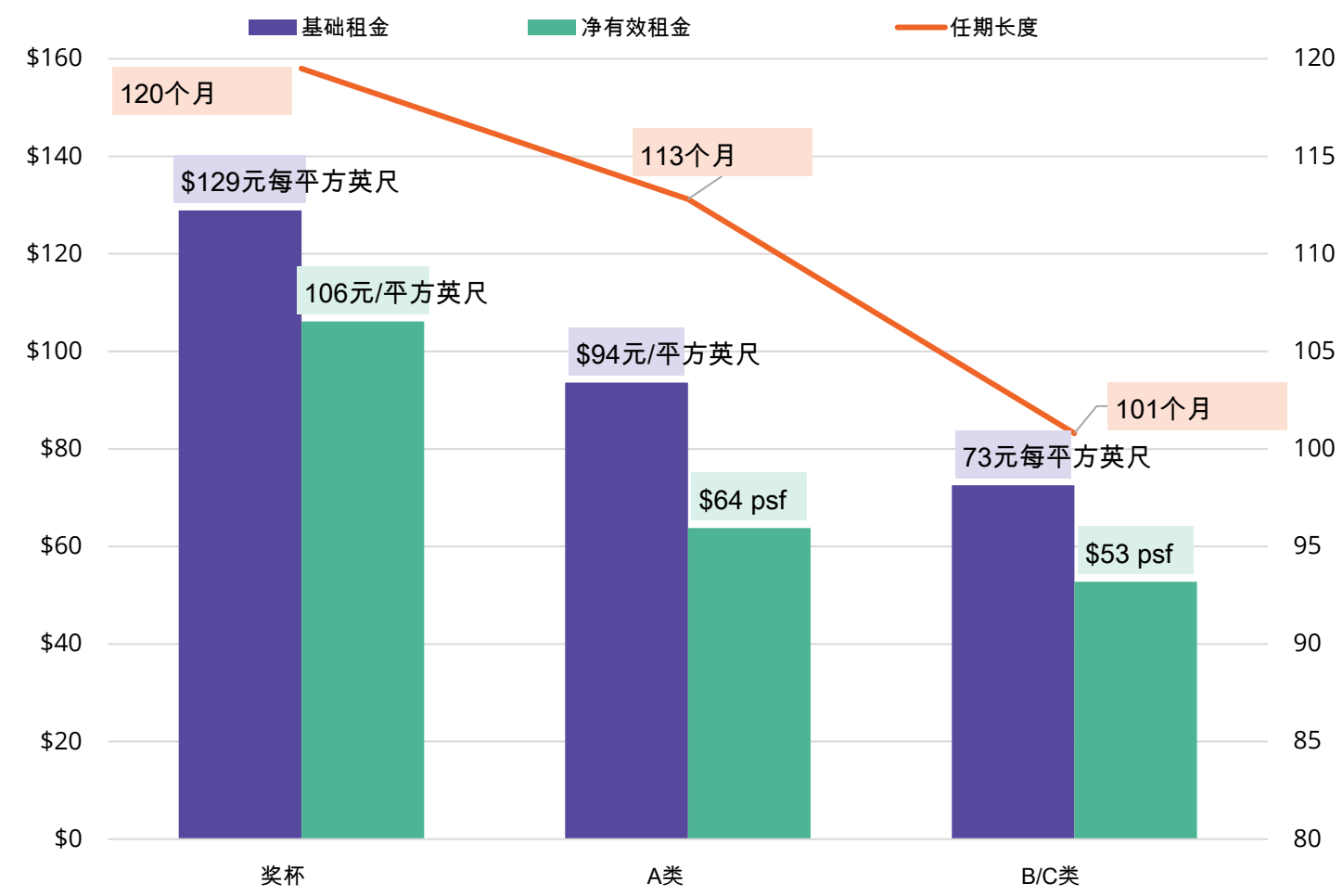
注意：其他包括零售、工程、建筑、建筑与建筑材料、政府、灵活办公提供者及教育。资料来源：Avison Young市场洞察

主要行业即将到期的租赁合同



从2026年到2031年，金融、保险、房地产的租户按平方米计算占办公室租赁到期总量的40.2%，总计39.6万平方英尺。媒体、公关、电信和娱乐行业紧随其后，占比17.8%，总计17.5万平方英尺。

按类别划分的租赁经济学

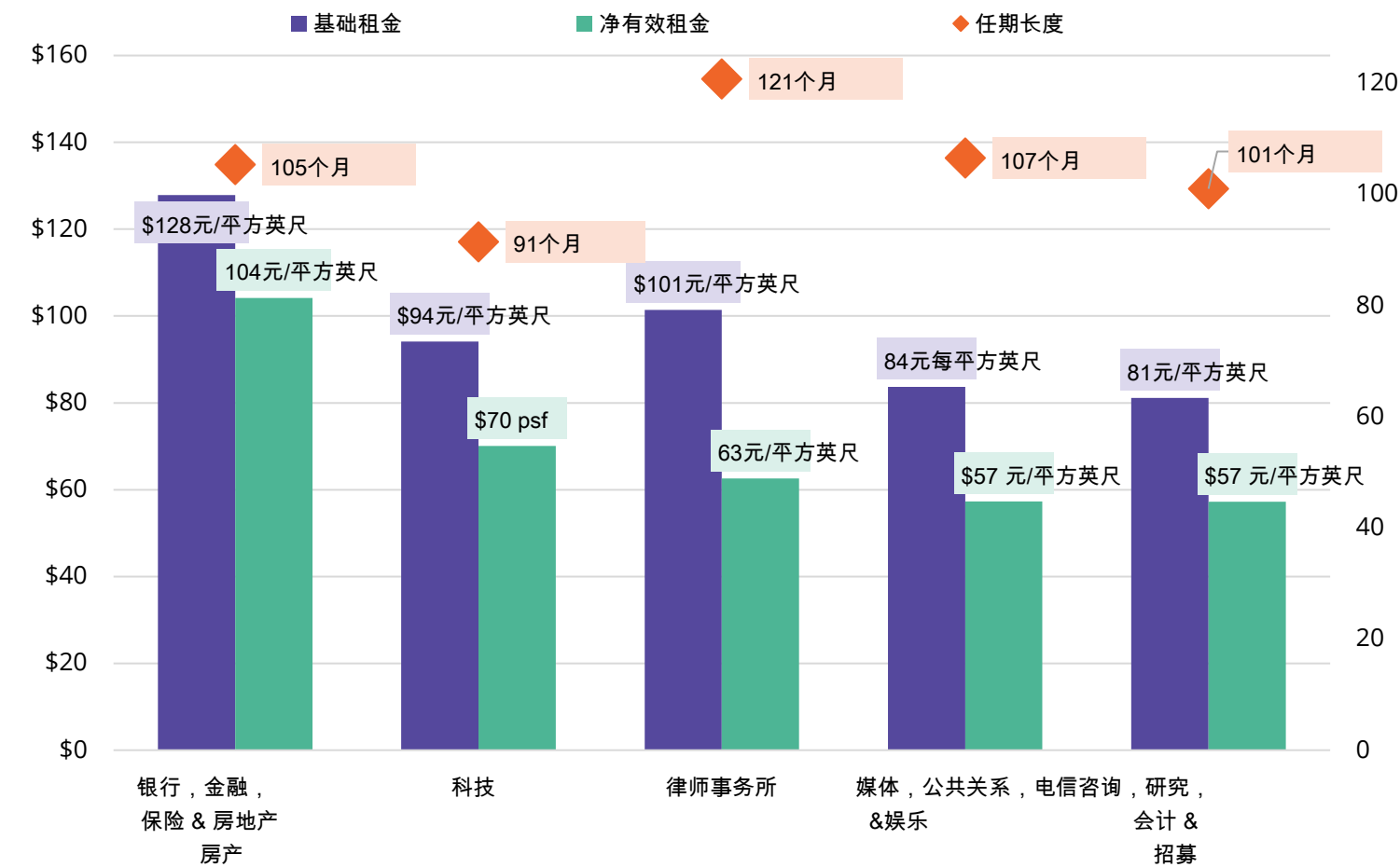


随着市场高端领域供应趋紧，租户选择了更长的租赁期限。

虽然奖杯租赁合同仍然以120个月的最长平均期限继续，但A级已悄然攀升至113个月，随着平均期限之间的差距越来越小。

仅限直接搬迁。12个月平均值，按租赁面积加权。来源：Avison Young市场智囊公司，CoStar

行业租赁经济学



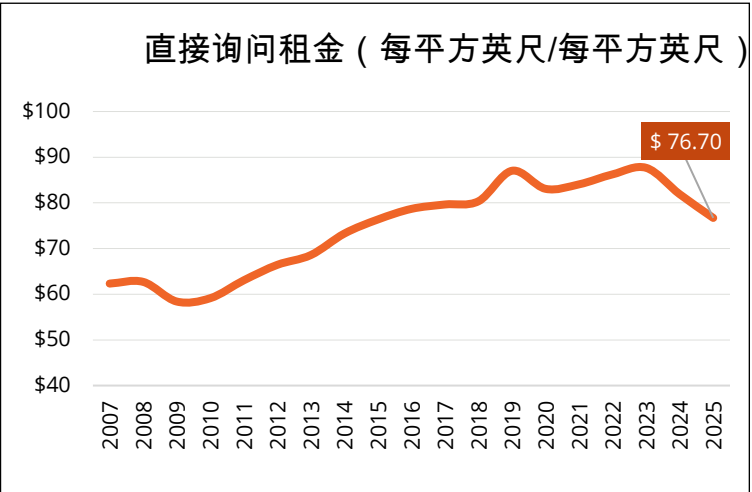
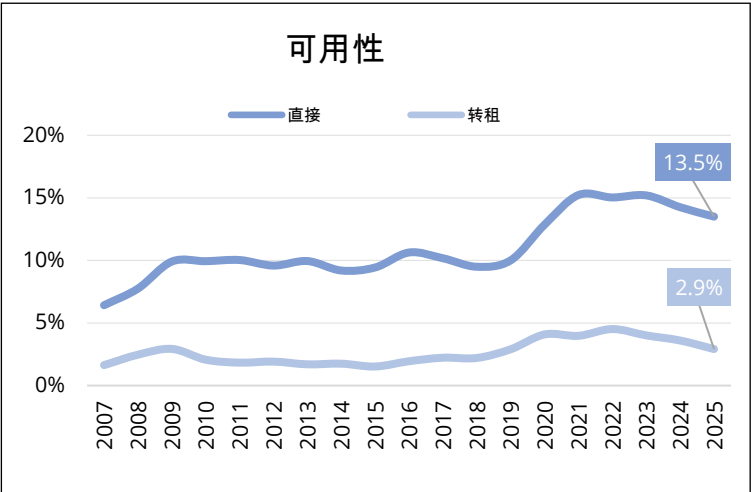
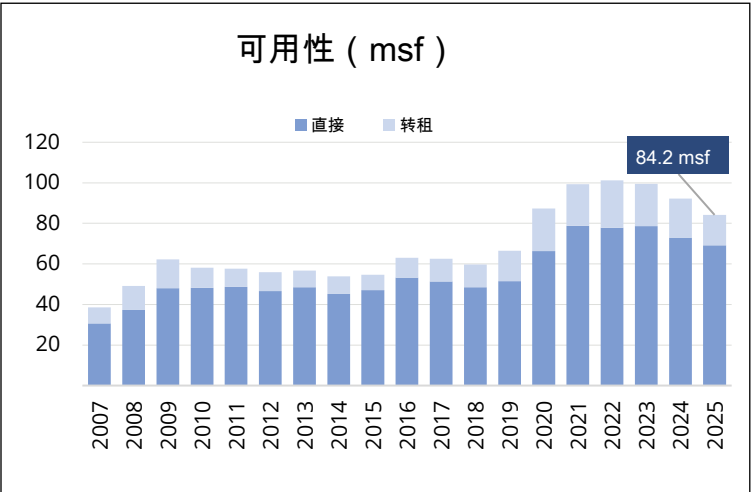
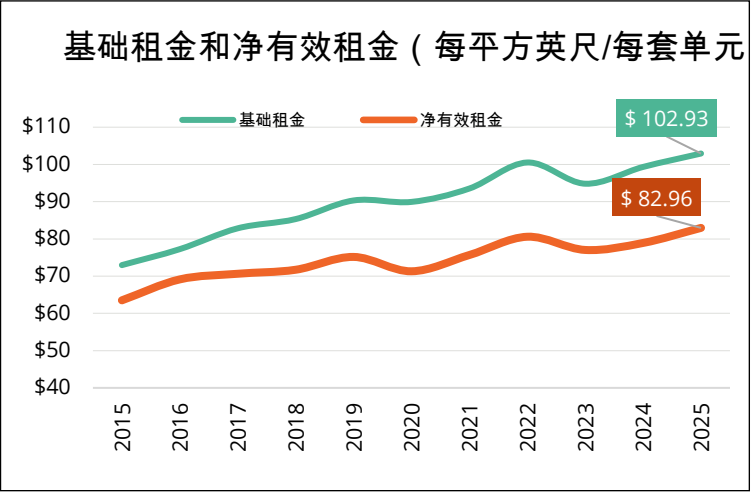
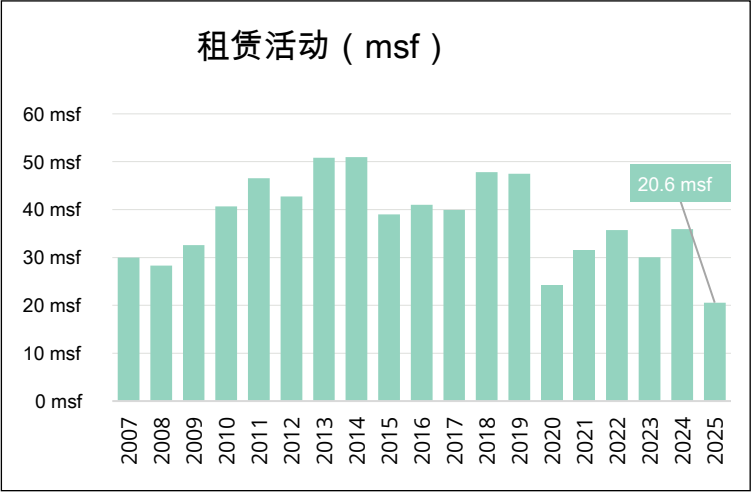
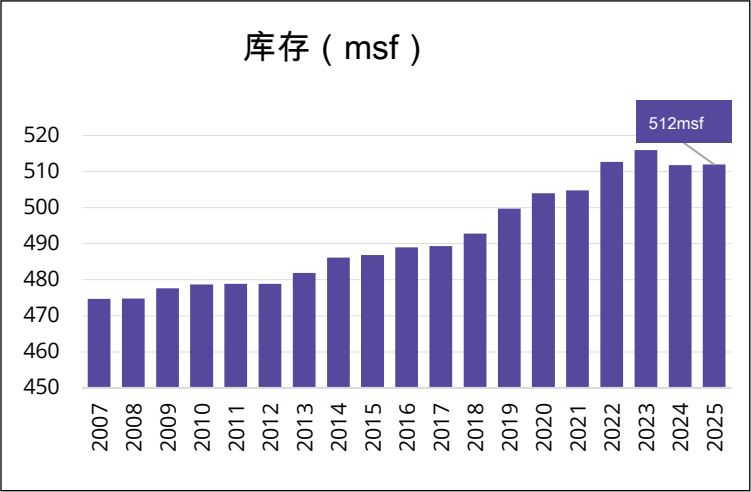
在过去12个月里，银行、金融、保险和房地产的租户看到了最高的平均基础租金128美元每平方英尺，律师事务所继续平均签订最长的租赁期限121个月。

仅限直接搬迁。12个月平均值，按租赁面积加权。来源：Avison Young市场智囊公司，CoStar

附录



曼哈顿办公市场指标



曼哈顿办公楼市场活动

值得关注的2025年第二季度租赁活动

租户	地址	子市场	签署日期	尺寸 sf	交易类型	租赁类型
纽约大学	百老汇770号	格林威治村	2025年5月	1,067,383	新	直接
德勤	70 汇丰广场	哈德逊码头	2025年4月	800,000	新	直接
联合国协会	2联合国广场	中城东区	2025年4月	425,190	续订	直接
亚马逊	第五大道452号	大中央	2025年4月	330,000	新	直接
Goodwin Procter	200第五大道	Flatiron District/Gramercy Park	2025年4月	244,433	新	直接

2025年第二季度增加了大型连续空间可用性

地址	子市场	空间类型	区块大小 sf	可用的日期
230公园大道	大中央	直接	286,812	2026年4月
805第三大道	中城东区	直接	254,002	2027年1月
55号水街	水街走廊	直接	196,694	2025年10月
1 West 39 th 街道	大中央	直接	126,401	2025年7月
28自由街	金融区	直接	101,958	2026年8月

曼哈顿办公楼市场数据

子市场	现有 库存 sf	开发中 sf	直接可用	转租可用性	总可用性	年度直接询价 租金每平方英尺 FS
中央公园	31,138,254	-	11.6%	3.0%	14.6%	\$105.56
大中央	80,047,754	717,312	10.8%	2.3%	13.1%	\$86.13
哈德逊码头	19,487,097	-	5.4%	3.6%	9.0%	\$153.52
中城核心	59,058,199	199,000	9.1%	2.1%	11.3%	\$104.97
中城东区	23,551,517	-	14.6%	1.4%	16.0%	\$71.61
中城西	3,410,794	-	15.6%	24.3%	39.9%	\$64.73
默里山	10,946,421	-	16.1%	1.8%	17.9%	\$68.41
宾夕法尼亚车站	52,597,263	-	15.6%	2.1%	17.7%	\$74.07
时代广场	35,147,791	-	17.7%	5.1%	22.8%	\$65.43
中城总	315,385,090	916,312	12.3%	2.8%	15.1%	\$82.73
切尔西	17,260,444	158,180	23.3%	3.3%	26.6%	\$58.97
东村	744,085	-	9.3%	8.8%	18.1%	-
Flatiron District/Gramercy Park	40,516,107	-	15.1%	0.9%	16.0%	\$76.85
格林威治村	7,248,154	-	12.1%	0.7%	12.8%	\$126.12
哈德森广场	10,356,262	-	16.7%	3.6%	20.3%	\$73.18
下东区	2,774,603	-	23.9%	5.9%	29.8%	\$67.77
肉类加工区	8,256,022	-	3.7%	2.4%	6.1%	\$127.15
SoHo	6,570,727	-	14.2%	1.0%	15.2%	\$89.52
西村	293,542	60,674	30.3%	0.0%	30.3%	\$62.94
中城南区总计	94,019,946	218,854	15.8%	2.0%	17.8%	\$78.21
市政厅	7,754,185	-	15.0%	2.1%	17.1%	\$53.55
金融区	43,910,586	-	19.6%	3.2%	22.8%	\$67.11
特里贝卡	7,652,442	-	14.9%	2.6%	17.5%	\$78.72
水街走廊	18,270,530	-	13.3%	7.4%	20.7%	\$60.51
世界贸易中心	22,769,692	-	7.8%	4.7%	12.5%	\$79.02
市中心总计	100,357,435	-	15.1%	4.2%	19.3%	\$66.90
上东区	554,077	-	3.8%	0.5%	4.3%	-
上西区	1,603,866	-	11.7%	0.0%	11.7%	\$40.19
曼哈顿总计	511,920,414	1,135,166	13.5%	2.9%	16.4%	\$76.70

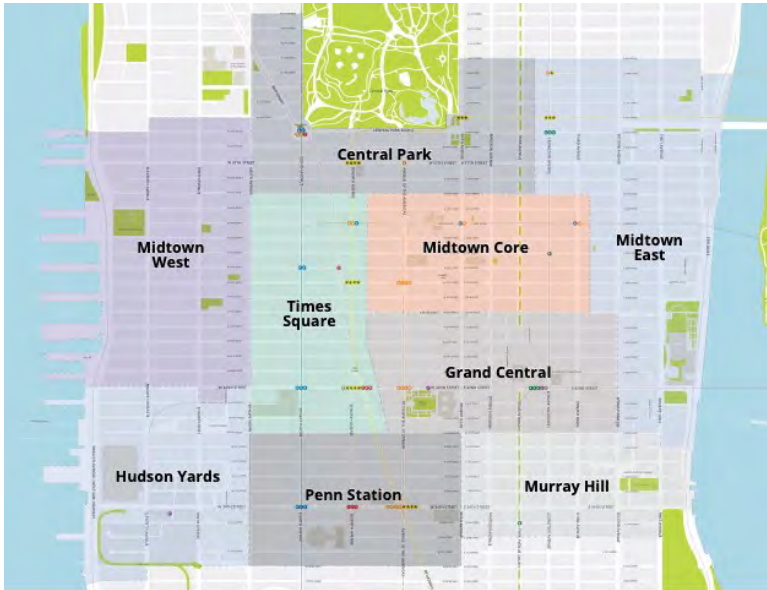
曼哈顿写字楼市场按类别统计

类	现有 库存 sf	开发中 sf	直接可用	转租可用性	总可用性	年度直接询价 租金每平方米英尺 FS
奖杯	138,000,466	357,180	10.3%	3.6%	13.9%	\$111.06
A类	157,761,162	777,986	14.6%	3.3%	17.9%	\$83.89
B/C类	216,158,786	-	14.7%	2.3%	17.0%	\$60.87
市场总额	511,920,414	1,135,166	13.5%	2.9%	16.4%	\$76.70



曼哈顿次级市场地图

中城



中城南区



市中心



[点击此处下载较大地图](#)

新

2025 Outlook

年中

2025年下半年渐入视野。这对办公市场意味着什么？

我们的市场情报专家将其分解——按行业分解——以便您能够带着清晰和自信进入2025年下半年。



立即探索

2025 MID-YEAR OUTLOOK

Office



办公室洞察术语表

需求

- **租赁活动**： 搬迁、续租、扩建和转租的总建筑面积，在租赁合同签订时表述，而不是在租户实际占用空间时表述
- **吸收**： 期间占用平方英尺的变化

供应

- **直接空缺率**： 由房东经营的可立即入住的房屋空间 - **转租空置率**： 由次租户运营、可立即入住的空置空间 - **总空置率**： 直接空置率与转租空置率之和 - **可用率**： 空闲空间加上在无限时间范围内将成为空闲的空间，包括被搬离的租户占用的空间和在建物业

办公室租金和津贴

- **询问房租**： 房东提供给租户的可用空间定价指南，以全面服务 (FS) 的形式表示
- **基础租金**： 基于代表性已执行租赁的市场水平租赁定价的公允市场价值，表示为全面服务 (FS)
- **免费租期**： 通常由房东提供给租户的前期免租月数，作为让步以抵消租赁总成本和/或办公室套间的建设时间线
- **租户改善津贴**： 每平方英尺以美元计的津贴，由房东提供给租户，以抵消建设、工程、空间规划和相关许可证费用
- **净租金**： 以租户改善补贴和免费租金减免的美元价值折算的基准租金，以全面服务 (FS) 形式表示

资本市场

- **投资量**： 基于库存阈值，当交易结束时表达的办公销售额；部分利息销售金额不予调整以反映销售100%的价值 - **资产定价**： 每平方英尺的无加权平均市场水平封闭销售资产定价 - **资本回报率**： 营业收入除以售价；这一衡量市场层面投资回报的指标，是基于已关闭投资销售计算出的非加权平均数

访问以获取更多市场洞察和信息 **avisonyoung.com**

罗里·墨菲

总裁兼首席执行官，纽约市场领先者 + 1 212 729 4683 rory.murphy@avisonyoung.com

丹尼·芒格鲁

美国办公室负责人，市场情报+1 212 729 4560 danny.mangru@avisonyoung.com

马修·波西尼克

分析师，市场情报+1 212 858 9215 matthew.posniak@avisonyoung.com