

办公室

由Knight Frank泰国发布的2025年第三季度曼谷办公楼市场概述回顾
2025年第三季度

knightfrank.co.th/研究

► 曼谷的办公供应在2025年第三季度达到649万平方米，随着中庭公园办公室的完工。随后，绿色认证空间显著扩大到235万平方米。租赁活动有所放缓但仍相对强劲，净吸纳量为37,000平方米。市场整体空置率略微下降0.2个百分点至76.6%，因为供应仍然超过需求。平均租金上涨0.9%，至每月每平方米853泰铢。



帕纳·詹克里塔勒特先生
合作伙伴，总部战略与解决方案负责人
Knight Frank泰国



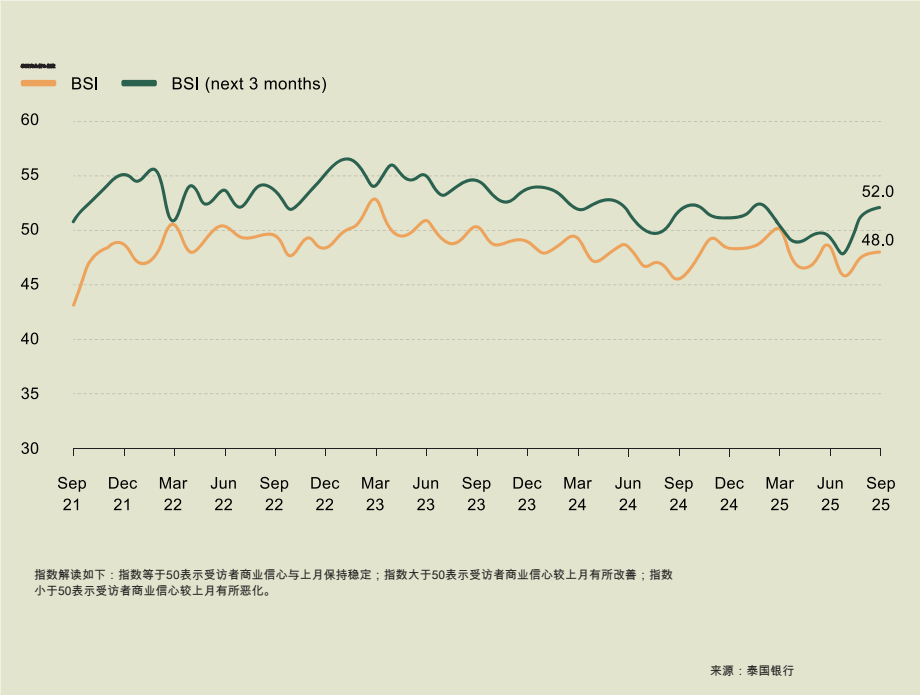
物流地产市场指标

	6.49M SUPPLY (sq m)	4.97M OCCUPIED SPACE (sq m)	76.6% OCCUPANCY RATE	853.- ASKING RENT (THB / sq m / month)
% Change				
Q-o-Q	▲ 1.0%	▲ 0.7%	▼ 0.2% pts.	▲ 0.9%
Y-o-Y	▲ 2.9%	▲ 3.3%	▲ 0.3% pts.	▲ 1.4%

市场概览

与上一季度相比，2025年第三季度的泰国经济出现缓和。从供给侧面来看，活动减缓，因制造业产出下降，部分原因是某些行业暂时停产，这也压制了相关服务行业。从需求侧面来看，国内消费缓和，尤其是私营投资，而外国旅游收入也下降。相比之下，商品出口有所改善，得到电子行业表现强劲的支撑。然而，由于在对方在上个季度实施相互关税前的宽限期内将订单前移，出口价值随后下降。展望未来，预计2025年第四季度的商业情绪将与去年同一时期基本保持稳定，大多数受调查公司预计政府刺激措施将有助于支持整体消费和消费者信心。

与此同时，商业信心指数（BSI）从上季度下降，主要由于出口导向型食品和饮料行业在前期出口激增后制造业信心减弱以及相互关税的影响。非制造业指数因“半半”旅游方案的支持略有上升，但仍低于50。三个月预期的BSI略有上升，受即将到来的旅游旺季推动的旅游和零售信心增强的驱动，而制造业信心在 domestic demand 弱和出口压力下进一步软化。



曼谷可供出租的办公空间总供应量环比增长1.0%，达到649万平方米，这得益于中央公园办公室的完工，该项目为市场新增了6.3万平方米的面积。随后，绿色空间的总供应量增长了2.8%，达到235万平方米，因为该项目获得了LEED金级认证。

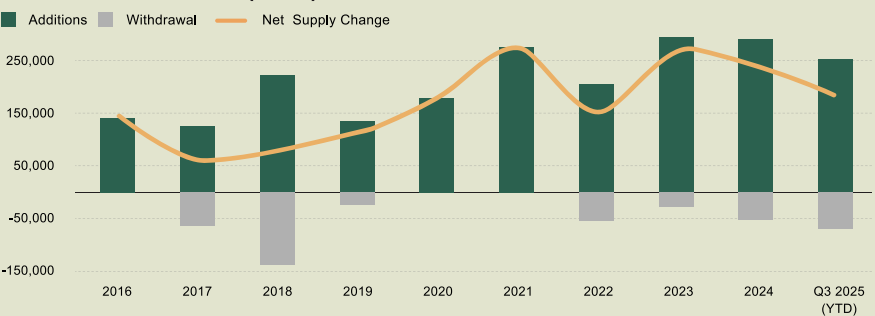
绿色认证空间扩大，反映
2.35 百万平方米
对可持续办公场所的需求日益增长。

曼谷办公室用品更换

Market	Q3 2025 (sq m)	Supply % Change		
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Growth Rate
Market	6,488,000	▲ 1.0%	▲ 2.9%	▲ 3.6%
Green	2,346,000	▲ 2.8%	▲ 11.3%	▲ 11.4%

来源：KNIGHT FRANK (泰国) - 占用策略与解决方案

曼谷办事处净供应量变化 (累计)

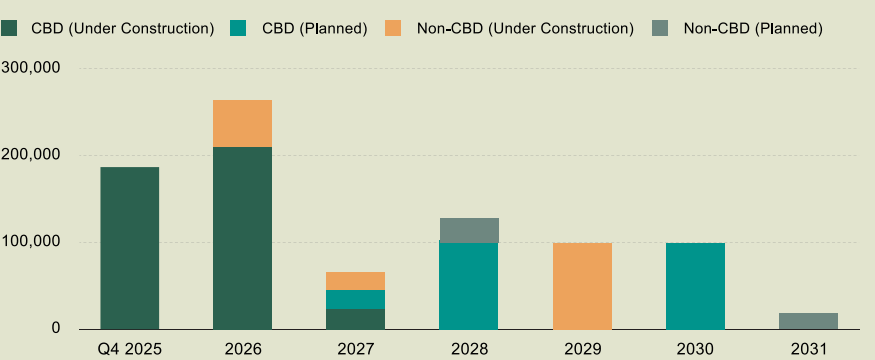


来源：KNIGHT FRANK (泰国) - 占用策略与解决方案

未来供应

在中央公园办公楼完工且未宣布新项目后，未来供应管道下降至867,000平方米。目前约有600,000平方米正在施工中，占未来供应的69%。在2025年第四季度，预计还有6个非CBD项目将进入市场，这将增加187,000平方米的办公供应。

曼谷办公室未来供应



来源：KNIGHT FRANK (泰国) - 占用策略与解决方案

867,000 m²

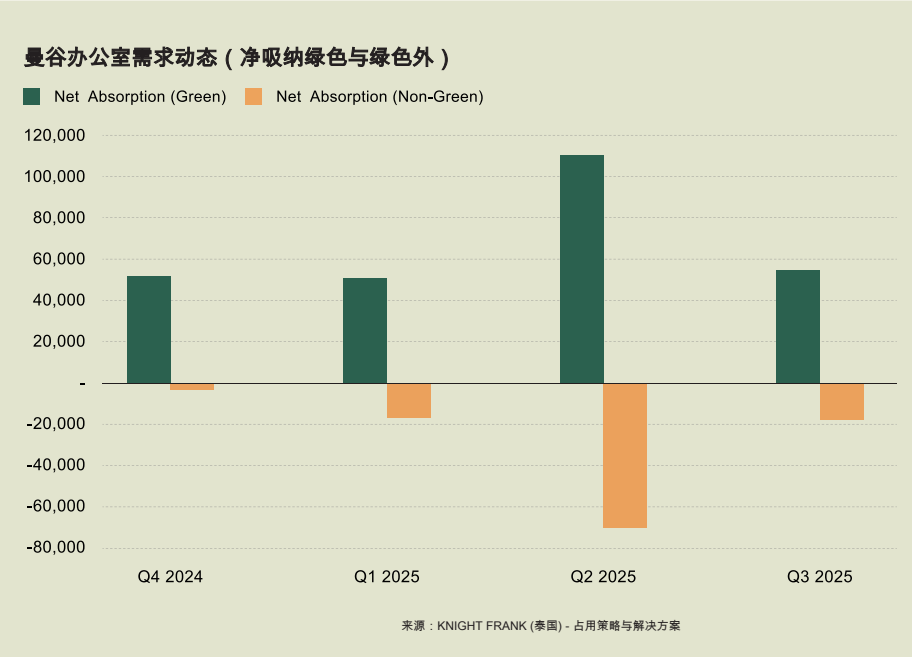
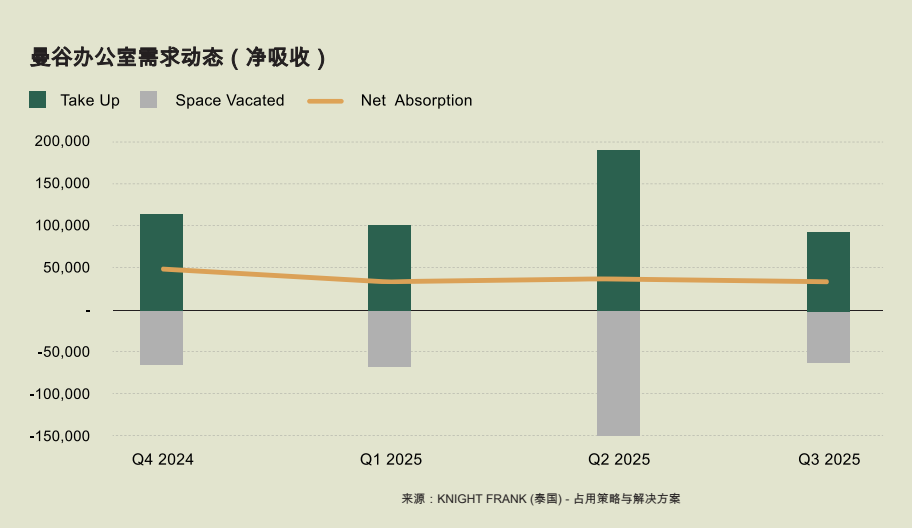
未来供应管道下降，其中60万平米 (69 %) 目前正在建设。

需求

从上个季度异常高的水平回落至96,000平方米，基本与2024年第四季度和2025年第一季度的水平一致。净吸纳量总计37,000平方米，推动总占用面积增长1%，达到497万平方米。绿色建筑和非绿色建筑之间的表现差距持续扩大，绿色建筑录得55,000平方米的净吸纳量，而非绿色空间收缩了18,000平方米。

37,000 m²

净吸纳量保持正值，得益于绿色建筑领域55,000平方米的吸纳量，而非绿色空间则收缩了18,000平方米。



按细分市场划分的市场动态

总体而言，市场入住率略有下降，环比下降0.2个百分点至76.6%。甲级和乙级板块变化不大，入住率分别为77.1%和74.1%。与此同时，丙级板块入住率环比下降0.5个百分点至80.1%，尽管仍是表现最好的板块。

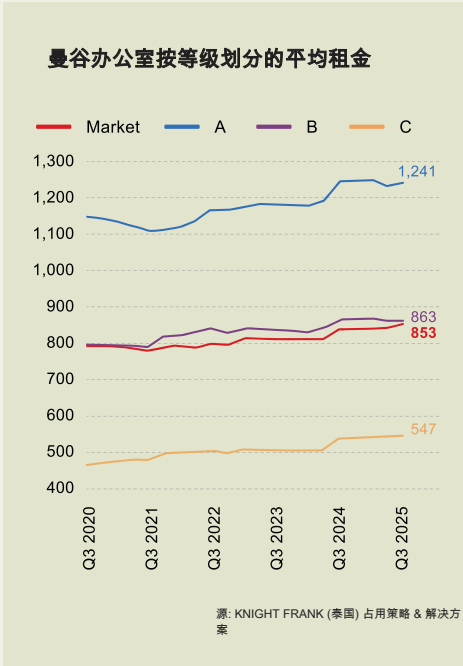
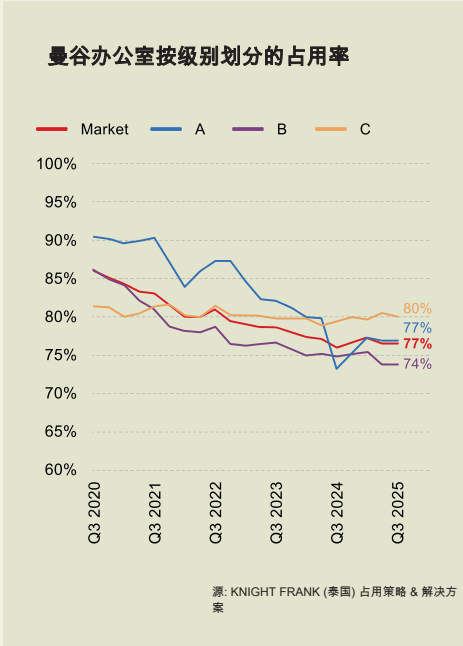
曼谷办公室各等级占用率				
	Q3 2025	Occupancy Rate % Change		10 Yr. Avg. Occupancy Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	77%	▼ 0.2% pts	▲ 0.3% pts	86%
Grade A	77%	0.0% pts	▲ 3.7% pts	89%
Grade B	74%	0.0% pts	▼ 1.1% pts	85%
Grade C	80%	▲ 0.5% pts	▲ 0.4% pts	83%

来源：KNIGHT FRANK (泰国) - 占用策略与解决方案

尽管租金压力，整体求租价格仍在上涨。市场平均求租价格升至每月每平方米泰铢853，中央公园办公室在项目竣工后，将早鸟价格从泰铢1400涨至泰铢1500。甲级和丙级板块的平均求租价格环比上涨了约1%，分别升至泰铢1241和泰铢547。与此同时，乙级租金保持相对稳定，略微下跌了0.3%，至泰铢863。

曼谷办公室按等级划分的平均租金				
每平方米每月泰铢				
	Q3 2025	Rent % Change		10 Yr. Annual Growth Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	853	▲ 0.9%	▲ 1.4%	▲ 2.4%
Grade A	1,241	▲ 0.8%	0.0%	▲ 3.0%
Grade B	863	▼ 0.3%	▼ 0.5%	▲ 2.9%
Grade C	547	▲ 1.0%	▲ 1.2%	▲ 3.2%

来源：KNIGHT FRANK (泰国) - 占用策略与解决方案



平均要价租金上涨 (环比+0.9%)

853泰铢

每平方米每月。

区域市场动态

中央商务区的办公市场租金小幅上涨，平均要价环比增长0.8%，达到每平方米每月968泰铢。入住率略有下降至76%，环比下降0.5个百分点。

Ploenchit–Chidlom–Wireless saw rents edge down 0.2% to THB 1,072, • while occupancy slipped 0.2% pts to 75%. Nana–Asoke–Phrompong recorded a 0.8% rental increase to THB 933, • though occupancy declined 1.4% pts to 79%. Silom–Sathorn–Rama IV saw rents climb 1.9% to THB 990, while occupancy increased by 0.1% pts to 75%.

非CBD市场也录得温和的租金增长，平均要价环比上涨0.3%至每平方米每月691泰铢，而空置率保持在78%不变。

佩奇布瑞–拉玛九世–拉查达区租金上涨0.7%至泰铢735，• 滞租率提升0.1个百分点至81%。帕霍洛伊桑–维帕瓦迪区租金小幅上涨0.1%至泰铢723，• 滞租率下降0.1个百分点至72%。班纳–斯里纳卡林区租金保持稳定为泰铢624，滞租率上升0.5个百分点至71%。

曼谷办事处选择的子市场指标						
Area	Average Asking Rent (THB / SQ M / Month)	Rent % Change		Occupancy Rate % Change		
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	Occupancy Rate (%)	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
CBD	968	▲ 0.8%	0.0%	76%	▼ 0.3%	▲ 0.5%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,072	▼ 0.2%	▼ 1.6%	75%	▲ 0.2%	▼ 0.7%
Nana - Asoke - Phrompong	933	▲ 0.8%	▼ 0.5%	79%	▲ 1.4%	▲ 0.4%
Silom - Sathorn - Rama IV	990	▲ 1.9%	▲ 2.1%	75%	▲ 0.1%	▲ 2.5%
Non - CBD	691	▲ 0.3%	▲ 2.8%	78%	0.0%	▲ 0.1%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	735	▲ 0.7%	▲ 1.8%	81%	▲ 0.1%	▲ 1.2%
Phaholyothin - Viphavadi	723	▲ 0.1%	▲ 5.6%	72%	▼ 0.1%	▼ 3.6%
Bangna - Srinakarin	624	0.0%	▲ 1.1%	71%	▲ 0.5%	▲ 2.1%

来源：KNIGHT FRANK (泰国) - 占用策略与解决方案

曼谷办公室占用空间和按面积计算的净吸收量			
平方米 - 最近的千			
Area	Occupied Space as of Q3 2025	Net Absorption	
		Per Quarter	Per Annum
CBD	2,874,000	▲ 38,000	▲ 78,000
Ploenchit - Chidlom - Wireless	687,000	▼ 2,000	▼ 28,000
Nana - Asoke - Phrompong	513,000	▼ 9,000	▲ 2,000
Silom - Sathorn - Rama IV	1,393,000	▲ 50,000	▲ 101,000
Non - CBD	2,088,000	▼ 1,000	▲ 82,000
Petchburi - Rama IX - Ratchada	748,000	▲ 1,000	▲ 4,000
Phaholyothin - Viphavadi	447,000	▼ 1,000	▲ 35,000
Bangna - Srinakarin	291,000	▲ 2,000	▲ 9,000

来源：KNIGHT FRANK (泰国) - 占用策略与解决方案

76.6%

市场占有率略有下降，环比下降0.2个百分点。

评述与展望

2025年第三季度，在软化的经济环境下，曼谷的办公市场继续经历着租户竞争加剧。尽管如此，One Bangkok和Central Park Offices等领先项目仍然吸引了大量租户，这再次证实了企业寻求管理良好、面向未来的工作场所时的优质化趋势。租赁决策不再仅考虑成本因素，也越来越多地反映战略性优先事项，因为许多企业现在将工作场所视为提高员工生产率、参与度和人才保留的重要驱动力。

可持续性要求也对租户偏好产生了更强的影响，尤其是在跨国公司中。租户正在寻找与全球可持续性承诺一致的建筑物，包括能效、环境认证和以健康为重点的功能。这种承诺正在扩大绿色空间和非绿色空间之间的绩效差距。

同时，企业为应对潜在经济逆风，成本意识正在提升。许多租户正利用当前对租户有利的市场环境进行升级或搬迁，因为在租赁条款仍有吸引力的同时，这个窗口期在未来几年可能会随着新供应管道的逐渐减少而缩小。一些公司通过优化工作空间设计、采用更高效的布局和灵活的座位计划来管理搬迁成本，这些措施使他们能够在不牺牲生产力或协作的前提下占据较小的区域。

超越物理空间，办公室市场正越来越多地由服务质量与租户体验所定义。如今有更多高质量项目可供选择，因此差异化的关键因素已变为房东的待客心态。领先楼宇正投入专属于租户参与团队、社区建设计划及主动管理实践，提升日常满意度并培育长期关系。这些以服务为导向的方法正日益成为关键成功因素，确保定位良好的资产即便在更广泛的市

Panya Jenkitvathanaalert，合伙人-总部战略与解决方案负责人评论道：“随着优质开发项目进入市场，竞争优势已不再仅仅局限于物理资产。服务质量与租户体验正成为决定性因素。采用以酒店管理为导向的方法，并通过积极主动的管理和社区参与来支持的房东，最能确保并留住长期租户。”

注意：

所有图形均不包括多业主、出租的房屋和租赁总面积小于5,000平方米的办公楼。

术语表

中央商务区（CBD）——CBD是曼谷拥有最高级别A办公室大楼、五星级酒店和豪华购物中心密度的区域。CBD内的区域可通过大众交通系统轻松到达。

绿色建筑 - 由绿色建筑证书分类的办公楼，包括LEED和TREES。

甲级楼宇——从吸引力而言，这些顶级物业拥有最高的市场租金（前20%）。您会发现它们位于中央商务区，距离公共交通站不超过500米，且楼层面积至少为1000平方米。

B级写字楼——办公市场最大的细分领域，这些是传统上需求量极大的楼宇。它们或许不是市场上最昂贵的物业，但它们代表了物有所值。

C级建筑——通常是较旧的物业，这些建筑以市场上最具竞争力的租金提供出租的办公空间（最底40%）。

吸纳量 – 也称为毛吸纳量，指在特定时间段内已租赁或占用的空间总量，无论是否同时有其他空间空置。它是衡量近期租赁活动多少的指标。

空间空置——衡量在给定时间段内未被重新出租的总空间量。

净吸纳量——衡量在给定时期内占用空间的变化。净吸纳量反映了相对于市场中当前供应量的需求变化。换句话说，它是租赁（占用）的总空间量减去租户空置的总空间量。

近期研究



报告——撰写2020年酒店行业展望

我们喜欢问题，如果你对我们的研究有任何疑问，或者想获得一些特性建议，我们非常乐意收到你的来信。



Phanom Kanjanathiemthao
主席 +66 (0) 2 643 8223 转 124 phanom.kanjanathiemthao@th.knightfrank.com



Nattha Kahapana
总经理 +66 (0)2643 8223 转 300 nattha.kahapana@th.knightfrank.com



帕尼亚·詹吉特瓦坦alert
合作伙伴，总部战略与解决方案负责人
+86 (0) 2 643 8223 转 230
panya.jenkitvathanalert@th.knightfrank.com



Nopakit Lerthirunvibul
高级经理+66 (0) 2 643 8223 分机241 nopakit.lerthirunvibul@th.knightfrank.com