

逸居 新西兰
YIJU NEW ZEALAND

第
7
期

b+d 新筑·筑新
BUILDING
DESIGN · DEVELOPMENT

奥克兰公寓潮

开发商融资难的真实原因
为什么说KiwiBuild计划是纸上谈兵

APARTMENT BOOM

从一栋房屋到多套房屋，
中密度给华人带来哪些改变？

一窥新西兰最高公寓

p15

逸居新西兰
微信平台



NZD \$9.95

YIJU.CO.NZ

ELEVATE
PRODUCTIONS LIMITED



A Trusted Brand

CHANCELLOR



2018 CHANCELLOR
新西兰客户信任品牌

chancecon.co.nz



Vonni Zhang
Commercial Manager
027 552 5488
0800 528 529

UPFRONT 大局

8

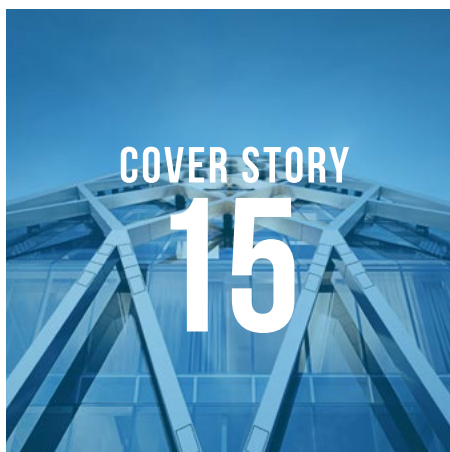
2018年工党能实现多大的改变?

10

新西兰经济近况

12

影响奥克兰地产业的
6个经济数据



一窥新西兰
最高公寓

FEATURE 专题

22

2017年奥克兰公寓项目动态图

24

冲突和碰撞

接受公寓是个漫长但必然的过程

28

开发商融资难的真实原因

32

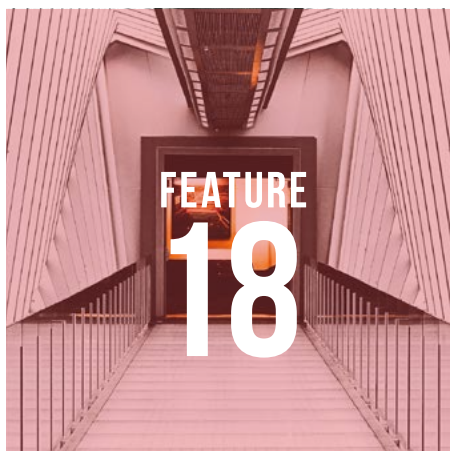
唐朝公寓是如何诞生的?

40

为什么说KiwiBuild
计划是纸上谈兵

42

与新西兰共发展:
如何与房屋署合作?



奥克兰公寓潮

这是一场需求驱动的公寓建设潮。
政策和资金入市推波助澜。



新西兰解决住
房问题的10年
大计

政府壮志雄心,以行政手段干预住
房问题。在资源紧张的建筑业,这
究竟是私人开发商和政府共同做大
市场蛋糕的良好时机,还是面临资
源争夺的危险时刻?

PlaceMakers®

新西兰华人建筑业的 坚强后盾



NZCBIA

ANNUAL CONFERENCE
& NZ INTERNATIONAL
PROPERTY + BUILDING EXPO
NZCBIA年度峰会
暨 新西兰国际房地产和建筑业博览会

2018

JULY

27
-
29

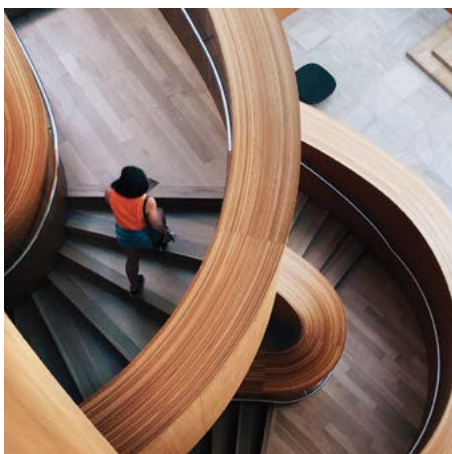
VODAFONE
EVENTS
CENTRE

PlaceMakers®的展区在去年博览会中荣膺最佳展位奖, 今年PlaceMakers®将再次为观众带来我们各大供应商的最新产品展及相关服务咨询。同时, 我们会在这里为您解答疑惑——我们的本地团队会与您面对面交流 PlaceMakers®将如何与您合作共赢, 并邀您一同探讨我们如何继续为您提供更卓越的服务!



我们准备了行业干货与您分享, 更有福利与奖品等您拿! 期待您的到来!

NZ PROPERTY MARKET 房产投资



2017-2018房地产市场回顾与展望

NZ BUILDING 新·建筑



从一栋房到多套房，
中密度给华人带来哪些改变？

44

48

酝酿中的海外买家限购令有哪些副作用？

52

四个问题厘清“明线测试”的变化

58

新西兰地产开发遭遇新挑战：
从专业化分工到多方协作

66

转型中密度建筑的设计挑战

70

就在我们之间——关于公寓中间墙的更多思考

72

一个顺利完工的公寓项目背后，少不了这份合同

76

建筑业寻找突破口 科技拯救生产力

82

NZCBIA新闻动态

88

初创公司：寻找适合的经营场所

64

出版人的话

LETTER FROM THE *Publishers*



《逸居新西兰》
出版人

Pauline Gao

Director, MultiMarketing Ltd

高榛汗

卓嘉传播总监

3月，通常是新西兰房地产销售最繁忙的季节。市场在房价持续上涨和销售周期拉长中，悄然结束了2018年的第一个季度。

在这期间，政府宣布将通过立法程序把针对住宅用地销售的两年“明线测试”(Bright-Line Test)延伸到五年。“明线测试”的补充新政与2017年12月提出另一项打击房产投机者的政策相呼应。2017年12月，政府提出通过修订《海外投资法》，将民宅用地纳入“敏感土地”类别，加大了海外买家的购买难度。

截至本刊印刷日，这两个调控楼市的政策还处于立法阶段，尚未真正实施；但挫伤了买家的积极性，一定程度上影响了市场信心。

而事实上，奥克兰目前仍有巨大的住房缺口，城市住宅建设的脚步从来没有停下。有实力的开发商拿下来更大规模的土地，在新的区域打造新的居住空间。他们的建造规划可能会引燃新的投资热点。这些前瞻性的投资，打破了许多人对城市发展设定的框架。

始终跑在行业前线的《逸居新西兰》，将不断和政府部门、行业专家、开发商、承建商对话，力求为您拨开房地产市场的重重迷雾。

整合交互，放大传播声量。《逸居新西兰》从传统的杂志和网站，拓展到微信、Instagram和Google Ads等数字营销渠道，在垂直用户精准投放与交互营销方面拥有无与伦比的优势，旨在为读者创造全新的更具沟通与体验的内容。拉近和读者的距离，是我们始终不变的诉求。

2018年，我们还将以媒体合作伙伴的身份，参与举办E智论坛和2018年NZCBIA年度峰会暨新西兰国际房地产和建筑业博览会——以媒体为支点，链接更多外部平台的资源，满足读者对更全面、深度和贴近的市场讯息的需求，是我们为之奋斗的目标。

2018，以专业分析为武器，打破市场的捕风捉影。



《b+d新筑·筑新》(新西兰华人建筑业协会会刊)
出版人

Frank Xu

President, NZCBIA

许立

新西兰华人建筑业协会会长



公寓正在悄然改变新西兰的城市形态。

上百米的高层公寓在奥克兰市中心拔地而起。公寓,不仅垂直发展,也纵向延伸了版图,不再局限在传统的CBD范围。

我们采访了新西兰著名建筑设计师Paul Brown,细究这一轮公寓潮的不同之处。当公寓的买家构成出现了变化,从建筑设计、施工质量到销售定价,都面临着模式的调整。

本地银行资深开发贷款经理则向我们揭开了2018年奥克兰信贷环境的一角。银行没有关上资本的闸门,但融资难的问题依旧存在。房地产市场的走低,公寓开发商很难完成银行指定的预售额。建筑业成本没有放缓上涨的脚步。只有缜密的规划与管理,才能达到银行要求的项目利润率。

市场微妙变化时,在新西兰最大建筑公司Fletcher任职三十多年的建筑业资深专业人士 TC Tan (陈戴中)提醒我们,应慎重对待商业建筑合同的拟定过程。如果引进标准商业建筑合约仅仅停留在形式上,就淹没了其背后控制项目风险的防范作用。

公寓所面临的问题,是奥克兰往中密度建设发展的缩影。行业层面,不少分布在上下游的公司开始探索紧密合作的可能。前序环节和后续环节不再各自为战。频繁的信息沟通,提高每个环节决策的准确度,降低预算超支的可能性。新西兰华人建筑业协会的会员公司已在Onehunga Bay公寓项目的开发、设计与施工中进行新合作模式的尝试。

我们希望这一系列多维度的深度报道和分析,引导读者进一步了解新西兰公寓市场;鼓励专业人士在热潮下反思潜在的问题和风险;共同促进行业的健康成长。

出版人 | Publishers

高榛汗 Pauline Gao

许立 Frank Xu

主编 | Editor-in-chief

陈秀月 Abby Chen

美术设计 | Designer

李嘉裕 Jiayu Li

大中华区编委 | Greater China Editor

田欣 Xin Tian

产品与营销 | Product and Marketing

Joanne Chen

joanne.chen@yiju.co.nz

广告代理 | Advertising Enquiries

高榛汗 Pauline Gao

pauline@yiju.co.nz

Jenny Chang

jenny.chang@yiju.co.nz

黄海鑫 Dylan Huang

marketing@nzcbia.org.nz

发行地 | Distribution

新西兰 / 中国

出版商 | Publishing

Elevate Productions Ltd

新西兰华人建筑业协会

New Zealand Chinese Building Industry Association

联系我们 | CONTACT US

电话 09 600 6115

邮箱 info@yiju.co.nz

地址 54 Ponsonby Rd, Auckland,
New Zealand 1011

www.yiju.co.nz

* 逸居及Elevate Productions Ltd 全权拥有该书所有原创图文版权。部分图片来自Shutterstock,如有版权问题,请与我们联系。

* 逸居于2018年出版,刊物中所有的内容没有经过出版商的书面允许不能被使用。

* Elevate Productions Ltd 不会为此书内容为任何人带来的损失负责。此刊物的内容只供参考。

ISSN 977 2324 47400 3

2018年 工党能实现 多大的改变?

今年正在成为新西兰经济变化的关键年份之一。本篇文章集中在政策变化的七个主要重要领域,以及在未来12个月内工党政府可能实现多大的变化。



“敲打”移民政策

工党提出的对移民规则的修改,只需要对新西兰移民局的审批标准作出指示,而不需要任何必须通过议会的法律改变。因此,这些变化涉及到的行政管理很少。但这些变化本身,需要几年的时间才能发挥其作用。

变化的目的在于每年减少2万到3万人的移民数。其中有四分之三的部分都集中在留学生身上。由于每年几乎一半的留学生会在1月、2月和7月到来,任何规则变化带来的重大影响都不会在2018年中期前看见,可能也不会再在2019年第一季度前出现。即使在减少留学生移民的措施中,工党预期的大部分削减,也是通过让低层次的学生更难转换到工签(之后大概就是居住了)来实现的。这样的变化可能会一开始就减少使这些学生来这里的吸引力,但是最大的影响是那些已经在这里学习的学生,他们会发现自己不大能留下来居住工作了。换句话说,直到政府任期的最后一年,我们不太可能看到这个政策的大部分效果。

事实上,移民数量在去年七月达到顶峰,并且已经开始放缓。在去年大选结果确定之前,Infometrics 已经发布预测,到2018年底,移民数将下降约6,000人,这主要是归功由于国家党在大选前的政策变化。由于工党政策变化的实际影响效果不可能在2019年之前开始体现,我们可能要继续面对明年同期净移民数的大幅下降。

教育变革

依靠国际学生学费作为收入支柱的各大高等院校,已经在过去的几年间感受到了压力。2016年2月至2017年5月期间,持学生签证的总到访入境数下降16%。私立培训机构(简称PTE)首当其冲:2016年全日制外国留学生的人数下降了6.3%,并很可能在2017年进一步下降。随着明年国际学生人数面临再次下降的压力,私立培训机构所面对的冲击可能还没有结束。

在留学生潮被关闭的同时,工党推出的一年免费高等教育似乎有助于提高参与学习的年轻人数量。工党对自2018年起可以免费上学这一消息的确认,可能不会对今年产生太大影响。尽管中学毕业生人数在下降,明年的学生人数肯定会因为这一变化而提高。

虽然工党的政策覆盖了大学、理工学院和学徒机制,我们认为它将主要促进大学方面的学习。在“Fees-free tertiary education: right problem, wrong answer?”这篇文章中,已经介绍过免费高等教育的负面影响和可能的技能不匹配问题。

外国购房者“卷铺盖走人”

像移民的情况一样,楼市是另一个在工党上台前已经开始降温的领域。投资者需求下降是由于:

- 储备银行对投资者苛刻的LVR要求
- 新西兰银行不愿意给外国买家贷款
- 中国更严格的限制资本外移

LVR限制和负担能力的问题也限制了自住者的需求。房价的年通胀率从2016年5月的16%下降到去年8月的2.7%。政府有效禁止外国买家的法案预计将在未来几个月内通过。在政策落地之前,有些海外买家可能会冲击一把。然而,随着潜在的房地产买家数量的减



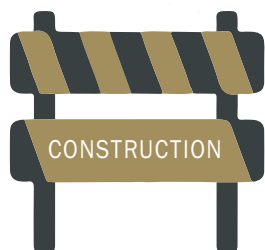
原文来自 新西兰经济咨询机构Infometrics
《逸居新西兰》已获得中文版发布的授权
翻译 Erin Yin | 编辑 陈秀月



《扫一扫,分享该文章》

少，政策出台的随后几个月的销售量可能会降低。与此同时，储备银行决定从2018年开始放宽对LVR的限制，房地产市场被“做了次人工呼吸”。在这个阶段，我们并不认为这些变化足以重振房地产市场，并导致房价上涨加速。

不过我们也注意到，2016年7月至11月间，奥克兰经季节性因素调整的房价上涨了3.6%。尽管可能看起来令人惊讶，但奥克兰住房的持续短缺意味着，该地区另一轮房价上涨并不能完全避免。



KiwiBuild真的会提振建筑业吗？

关于工党KiwiBuild计划对建筑业意味着什么，住房和城市发展部部长Phil Twyford一直在发送混乱信息。

储备银行2017年11月的货币政策声明中包含了这样一个假设，即政府建议增加的房屋建筑中的一半，将仅仅是排挤出本来可能发生的私人企业的工作。Phil Twyford对此回应道：“可能会有一些抵消，但我认为这种情况不会有很多。”

但与此同时，工党表示，KiwiBuild将包括“在私人开发项目中购买新建期房的计划”。目前还不清楚，工党每年交付10,000套房屋的目标中，通过采购渠道完成的比例。但我们认为，购买或承销私人领域本来就会建造的房屋，使得政府无法辩解这一计划将把住宅建设率提高到宣称的程度。由于奥克兰住宅建筑行业的劳动力容量问题已经非常严峻，我们认为挤出效应的程度可能高达80-85%。

储备银行的变化



Adrian Orr将在3月下旬被任命为储备银行行长，与此同时还有新的政策目标协议，以及在今年晚些时候开始的

修订版储备银行法案。

工党计划央行在原本目标之外，把就业作为央行的政策目标之一。这是否会导致中期通胀率上升，是关于未来货币政策的最大问题。

逻辑表明，没有“免费的午餐”。如果不减少对现有通胀目标的一些关注，无法实现额外的目标。假设就业已被列入央行的目标，过去十年的货币环境可能只会有小的差异。最多可能出现，过多关注劳动力市场状况，可能央行就不太会在2010年和/或2014年迅速提高利率。

由于目前失业率为4.6%，预计中期会达到4.0-5.0%，储备银行目前不需要改变其货币政策环境，以实现低通胀和充分就业的双重目标。

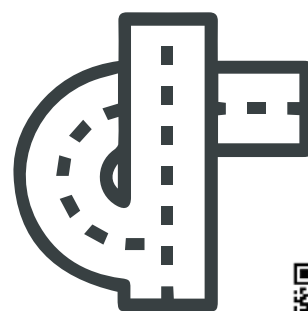
提高最低工资

如果有一个政府政策可以在中期内增加通胀结果，那么就是到2021年4月，将最低工资水平将上涨到20新西兰元/小时。假设达到了这个目标，这意味着最低工资四年内提高了27%，是2005-09年度以来的最大增幅。

自1999年底以来，根据消费者物价指数进行调整后，最低工资水平上涨了53%；与1946年以来的历史水平相比，一直处于相对稳定状态。工党提议的这一增加，将导致1999年至2021年间实际最低工资上涨80%。

我们与企业的讨论表明，有一定程

度的担忧存在，担心未来几年最低工资上涨会影响成本。与本文中提到的其他大多数政策一样，2018年就对政策的副作用进行评估为时过早。



扫一扫，查看此文

基础设施蓝图

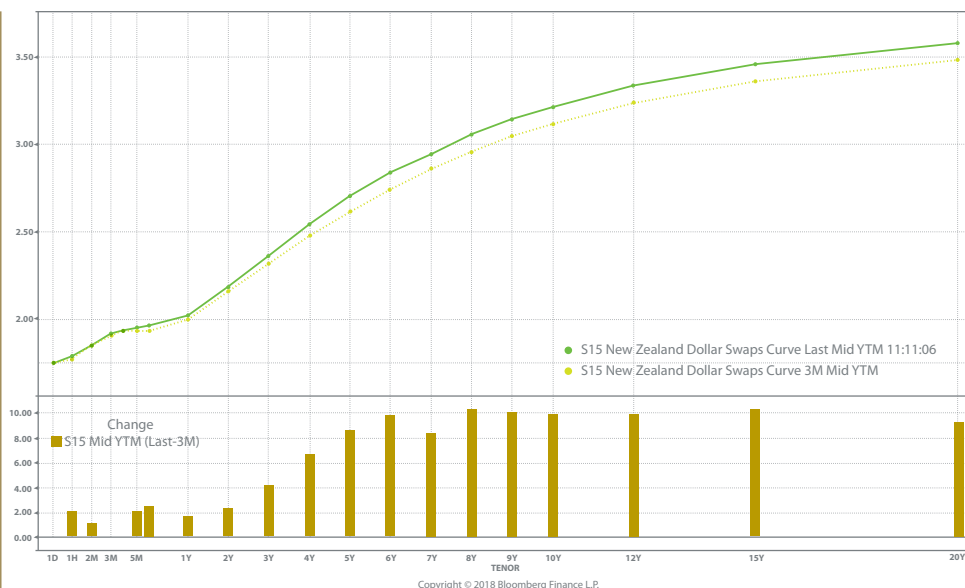
工党政策中，另一个可能看到今年早期影响的领域是基础设施。我们已经简要介绍过这个问题，“想要花费，但是需要计划”。实际上，从公路到铁路的交通基础设施的重点转移，将潜在地导致2018年和2019年的开支出现漏洞。尽管奥克兰East-West Link等几个公路项目在规划和设计方面进展顺利，但是铁路项目大部分要从头开始。例如，我们预计需要更长时间才能完成轻轨到奥克兰机场的规划、设计和许可阶段。

与住宅和非住宅行业不同，基础设施活动在过去几年中艰难增长。由于未来几年项目的缺乏，可能会给在这一领域经营的企业带来困难，同时也有可能拉低经济增长。☹



新西兰 经济近况

- NZX50指数在2018年1月达到8455.55的历史新高。过去五年的平均增长超过15%。
- 新西兰央行指出下一次官方现金利率波动将在2019年中期。市场推测下一次的利率变化将会是升息。
- 新的美联储主席对未来美元利率发出看涨信号。市场预计今年会有3到4次升息。
- 人民币兑美元上涨高达300点至6.32。
- 新西兰商业信心正在下降，新政府的影响微弱。



在上个季度，新西兰元利率曲线整体上涨，其中5年至8年期间涨幅较大。这反映出投资者对全球经济长期走势较为乐观。曲线的短端仍然保持平稳，符合市场对储备银行短期内不调整官方现金利率的预期。我们预计储备银行将在2019年年中开始加息。

图表1：
新西兰元利率掉期曲线
2018年2月18日对比
2017年11月27日



自今年初，新西兰元兑美元累计上涨1.8%。新西兰国内情势尤为的温和，而全球环境较新西兰而言却继续恶化。自2016年6月以来，新西兰元兑美元汇率一直保持在68至75美分之间波动。鉴于美联储正在走向平衡资产负债表的轨道，以及新近美联储主席鲍威尔在国会证词中的强硬倾向，我们预计新西兰元兑美元在年底将仍在68至75美分区间内，但偏下行风险。

图表2：
新西兰元兑美元

CCB 中国建设银行(新西兰)
China Construction Bank (New Zealand) Ltd.

原文来自 中国建筑集团

China Building Group

2018年3月

《逸居新西兰》已获得中文版发布的授权

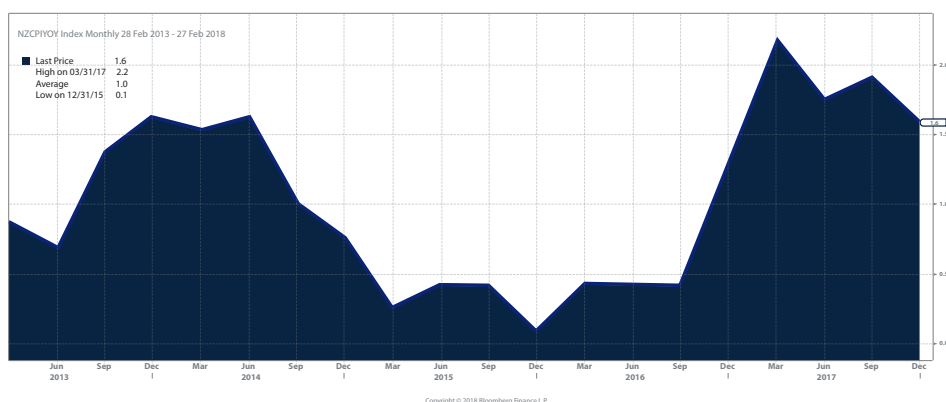


图表3:
美元兑人民币



2月初人民币兑美元创出新的周期高点。近期美元的疲软会进一步反映在兑人民币的汇率上。如果人民币指数进一步遭遇升值压力(接近6.20-6.22区间的关键水平),人行可能会调整每日定价机制或资本账户管理措施。

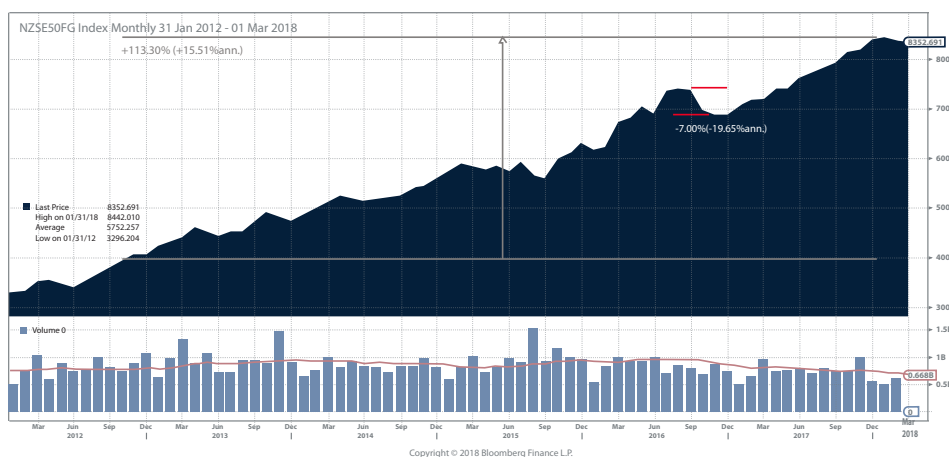
图表4:
新西兰消费者物价指数



在2017年第一季度达到近年来同比2.2%的涨幅后,2017年第四季度新西兰消费者价格指数(CPI)同比放缓至1.6%。通货膨胀放缓及其预期持续下降,增加了新西兰央行推迟加息的可能性(目前预计为2019年中)。

1月NZIER调查显示,新西兰商业信心自2015年9月以来首次下滑,这涉及到对新政府政策不确定性的忧虑。然而,我们不认为这短期内会对商业交易活动产生直接影响。

图表5:
NZX50



NZX50指数自2012年以来至今的6年时间持续增长,指数翻了一倍。与我们在全球范围内看到的其他指数不同,在此期间,NZX50没有面临任何大幅回落或我们称之为的“技术调整”(至少10%价值上的回落)。关于2017年NZX50股票中的最大赢家和输家,有一个有趣的因素,大多数涨幅最大的股票,其都与中国有着较强的链接。而多数跌幅最大的股票,普遍面向零售行业。勇猛的NZX50指数能否在2018年再次获得15%的回报呢?



影响奥克兰 地产业的 6个 经济数据

编辑 陈秀月

1

移民人口

截至2018年1月，奥克兰净移民人口为36,067人；奥克兰以外的新西兰地区则有34,080个净移民人口。

净移民人口是到达的人数扣除离境的人口。这里指的是国际的移民人口，而非新西兰地区内的人口流动。值得强调的是，这里只统计永久和长期的移民（到达或离境12个月及以上）。

净移民人口



数据来源:

Statistics NZ, International Travel And Migration Data (monthly).

2

新房建筑许可

在奥克兰，截至2018年1月，新房建筑许可发放量为11,073；非住宅类的建筑许可价值为21.07亿新西兰元。

新建住房建筑许可



数据来源: Statistics NZ, Building Consents (monthly); Statistics NZ, CGPI (quarterly); Auckland Council, calculations.

房屋销售量和价格

在奥克兰，截至2018年1月这一年，出售了21,778套房屋；售价的中位数为820,000新西兰元。

3



4

实际的GDP增长

2017年奥克兰实际的GDP增速比2016年高出3%。在奥克兰以外的新西兰地区，GDP年增长为2.9%。

实际GDP增长



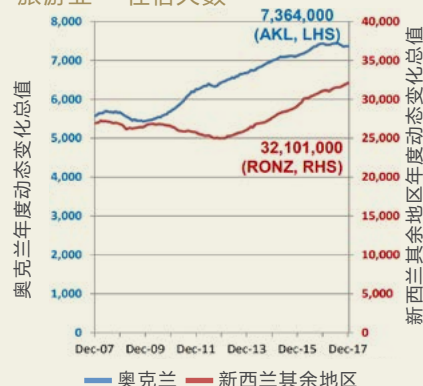
数据来源: Infometrics, Quarterly Economic Monitor (quarterly), and Regional Economic Profile (annual)

5

游客住宿天数

2017年奥克兰游客住宿天数总共达7,364,000。这一数字在奥克兰以外的地区为32,101,000。

旅游业 - 住宿天数



数据来源: Statistics NZ, Accommodation Survey (monthly).

6

零售销售实际增长

2017年奥克兰零售销售实际比2016年增长了2.6%。在奥克兰以外的地区，零售销售的年增长率为2.8%。

实际销售增长率



数据来源: Statistics NZ, Retail Sales (quarterly); Statistics NZ, CPI (quarterly); Auckland Council, calculations.



一窥新西兰
最高公寓





图
Seascape
公寓



Seascape公寓于2018年2月28日正式动工。一旦建成，52层高、仅亚于Sky Tower的摩天大楼将为奥克兰天空带来新的亮点。

打破楼高的纪录，是187米高的Seascape公寓给人的第一印象。它比目前排位第二的Vero Building高出15米，也比目前尚在CBD 动工中的Pacifica公寓高9米。

这一座221套公寓的摩登大楼由Peddle Thorp建筑师事务所操刀设计。全球行业领先的工程公司Mott Macdonald设计机构，中建新西兰公司是施工总承包。

户型一致朝北是Seascape公寓的独有的特色。每套公寓都是向北朝阳，奥克兰海景尽在眼底。位于大楼顶端的最高六层Penthouse设计别出心裁。最高两层是一户，其它楼层是一层一户。360度环视脚下的城市繁华和碧海蓝天。

为了最大化住户的生活享受，Seascape公寓背后由一整套高端的工程和设计方案支撑。例如，为了让每间公寓都面向北方，

有无遮掩的海港景观，大楼的外部钢框架结构被设计成钻石形。大厦的高技术含量还体现在运用了澳新大陆上第一个粘性阻尼系统，保证了高层公寓的稳定性。

安全和高质量之外，Seascape也用自己的方式诠释“奢侈生活”的定义。公寓较低的楼层将包含顶级游泳池、Spa和健身室。公寓最底部的三层将是品牌云集的购物和餐饮空间，面向公众开放。除了自身打造生活商圈外，Seascape公寓在地面层有步行通道，连接皇后街和Britomart商圈。

此外，大楼地下室将另外加建五层（16米），提供超过200个泊车位给住户。

多种特点于一身的Seascape公寓，选了少数人走的路。和多数公寓开工前就预售的做法不同，Seascape公寓将在建筑工程过半后，才开始展开销售。

Seascape 公寓预计于2021 年完工，其背后开发商为来自中国上海的舜地集团。



工程设计公司手记： Seascape改变的 不只是奥克兰的风景

M
M
MOTT
MACDONALD

作者 Mott MacDonald



奥克兰正处于急速成长为具有全球竞争力城市的阶段，因此对于市区内高品质、豪华住宅的需求也日益增加。

客户上海舜地集团希望重新定义这里的豪华都市生活。市内大多数传统高层建筑仅有将近一半的公寓可以看到海景。与不同的是，舜地集团希望每位住户都可以清楚的看到奥克兰最具代表性特色之一的Waitemata海港。

178米高52层的Seascape公寓（海上1号）有221间豪华公寓，还包含健身俱乐部、商铺、办公区域以及停车场。所有户型面积都比奥克兰市议会规定的最低标准大至少10%，室内高度达2.7米，每户都有封闭阳台。建筑下部三层为商铺和餐厅，由行人专用公共通道与周围区域相连。

海上1号将是新西兰最高的住宅建筑，也是为数不多的、超过五十层的几栋高楼之一。

设计特殊

除了所有公寓朝北的要求外，场地的局限性决定了项目需要特殊的设计，以解决周边街区的遮光限制，包括毗邻的Emily Place公寓。

尽管舜地集团在上海成功开发了大量的优质项目，海上1号是其在新西兰的第一个项目，这一点增加了项目的复杂性。尤其因与多家全球供应商已有的合作关系，舜地集团要求使用一些在新西兰市场上从未出现过的上述供应商和承包商提供的产品和服务。舜地集团选择的施工公司“中国建筑”是世界上最大的建筑公司，该项目是他们在新西兰独立承建的第一个重要项目。

作为舜地集团、施工公司和其他供应商进入新西兰市场的第一个项目，关系管理、风险管理和公共关系管理对于项目的整体成功变得尤为关键。

项目圆满完成；满足舜地集团对奢华生活环境的高期望值；成为公众心中奥克兰天际线不可或缺的一部分；同时兼具宜居性和声望；这些是重中之重。

如何保证每套公寓都朝北？

作为舜地在新西兰开发的第一个项目，客户要求我们提供一套综合的工程解决方案，而不仅仅满足于单一的工程解决方法。我们承担的主要工程角色包括：结构、机械、电气、液压和幕墙工程。除此之外，我们还建立分包团队提供了消防工程、防火保护、地质、土木、交通、测绘、风和阻尼，还有声学专业知识。



一站式解决方案为客户提供了最好的综合建筑设计。这样的服务方式能使我们优化整个建筑的设计,包括内部所有的工程解决方案,而不仅仅是工程设计的其中一部分。其结果是让建筑所有方面能高效共同地工作。

设计中最具挑战的一个方面是保证每套公寓能有清晰的朝北的海景视野。为了实现这个目标,我们和建筑师一起设计了安装在建筑北立面上起稳定作用的结构。相对应的,能在东、南和西方向的巨型框架起到稳定作用。除此之外,为了满足设计的要求和对临近街道和景观的尊重,建筑设计以独特的不对称性和凿状

的形状向建筑物顶端倾斜。这两个设计特点体现出特有的建筑美学:作为支撑建筑结构的巨型钢框架以吸引人的菱形呈现,和建筑整体尖顶造型使得奥克兰的天际线变得更令人印象深刻。

我们聘请了来自全球的高层建筑专家一起讨论,来更好地了解该项目的风险。在这些经验丰富的专家建议下,我们在早期的设计阶段做了些调整,包括仔细考虑部件和建造过程。这些方案消除了目前全球许多类似特定等级结构构件所存在的潜在问题。

舜地集团坚持利用他们常用的值得信赖的国际项目供应商。这意味着要海外采购幕墙玻璃幕墙和钢架结构。这会挑战当地的规范,也会带来对海外建材缺乏信心的担忧。我们成功的协助客户克服这些达标挑战,并减轻公众对海外进口建材的负面认知。

大洋洲第一次使用的高科技

大楼的高度和细长的造型带来另一个挑战:控制风和其他侧向引力引起的建筑摇摆。高达细长的建筑物通常需要阻尼系统来控制建筑物的晃动,以免引起不良的生活环境和居住体验。作为一个豪华住宅建筑,必须控制楼体摇晃在合理的范围内。通常,高层建筑需要一个调谐质量阻尼系统(TDM),它利用一个大质量物体来提供运动,从而抵消建筑本身自然摇摆的倾向(像钟摆一样)。TDMs非常巨大,会占用约250m²面积,客户相当于损失价值500万新西兰元,我们知道我们要创新。

我们设计了一个定制的解决方案:分布式粘性阻尼(VD)系统。VDs类似于汽车减震器,除了控制建筑晃动外,该方案谨慎地隐藏在主体结构线条中而不会造成面积的损失。这也有效的控制了成本。因为这是广泛使用的技术,所以可以竞争投标。

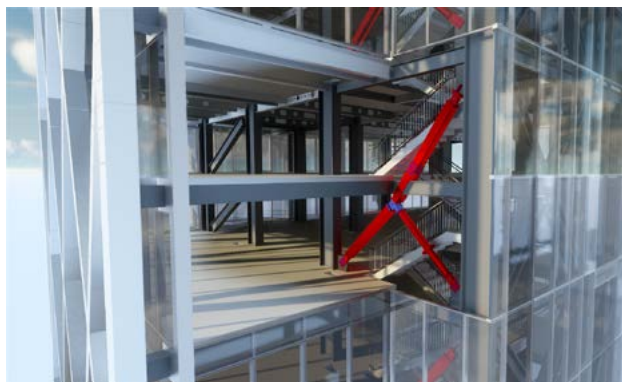


图 分布式粘性阻尼系统

分布式的粘性阻尼系统是第一次在大洋洲使用,其中一个优点是它位于建筑侧后方的阶梯轴内,兼顾建筑宜居性和建筑美学。建筑设计师采用了明亮的颜色来强调它和大楼的结合,使得在玻璃楼梯井墙外面也清晰可见。

在设计阶段,我们注意到在奥克兰采购预制产品是一个挑战,当地市场条件导致这些产品的采购成本上升,交货期更长达18个月。对此,早期承包商参与帮助我们吧楼板系统转化为轻质金属底板的钢筋混凝土楼板。作为一个完整的工程团队,我们能做出快速反应并在三个月内重新设计了整个大楼的楼板设计,包括结构周围的机电设施的设计。如此以来,完全消除了使用预制产品的风险,并满足客户对成本控制的期望。

工程结构和审美诉求的完美结合

我们凭借这个项目与一个新客户和一个新承建商建立紧密的关系,并且成功设计一个能够改变奥克兰天际线和重新定义奥克兰豪华公寓的建筑。奥克兰市中心这一海滨地块将被打造成豪华宜居的不可复制的一流建筑。所有221套公寓都有美丽的奥克兰海湾景和最佳的质量。这座令人印象深刻的塔楼是工程结构和审美诉求相结合的完美案例。

为了实现每个公寓都有清晰、通透的朝北景观,该塔楼采用了外部结构巨型框架的建筑表达方式,用菱形模式支撑来抓住眼球。为了尊重相邻的绿色空间,塔楼采用了菱形的不对称几何图案。塔楼的形状在北部通过北向阳台花园和推拉门进一步被阐述,复式公寓的楼层更有两层楼高的玻璃幕墙和绿植来强调。

这座纤细的建筑采用分布式粘性阻尼系统——一种能最小化摆动的创新系统,这是大洋洲第一栋使用该技术的大楼。未来的居民将受益于最小的建筑摇摆,从而更享受生活在如此高质量的建筑中。

设计成果是通过开发商、建筑师、工程师和承包商之间的密切合作来实现的。工程于2017年开工,预计于2021年结束。●





奥克兰公寓潮





这是一场需求驱动的公寓建设潮。
政策和资金入市推波助澜。

采访/撰文 陈秀月
摄 Matthew Hamilton

“其实，不是我们选择了公寓，而是公寓选择了我们。”

根据新西兰房地产策略顾问公司RCG数据，按照设计的公寓总套数进行排名，建筑设计事务所Paul Brown&Architects排名第二。其总监Paul Brown告诉《逸居新西兰》，他们的业务并非专门针对公寓市场。作为项目开发的专业人士，只不过恰巧大部分客户在1990年代比较多都从事公寓开发。

2017年奥克兰拿到了2,442套公寓的新房建筑许可，占据了新西兰整体公寓许可总量的四分之三。看似这是奥克兰公寓开发的巅峰，但事实并非如此。在2000年代初期，发放到市场上的公寓许可超过现在的规模。

不过，毫无疑问的是，经历了2008年到2012年四年公寓开发的沉寂期后，奥克兰公寓市场迎来了生机勃勃的发展时机。新的时代背景、新的市场需求、新的参与者，把奥克兰公寓建设与开发带入了更成熟的阶段。



CBD之外的公寓隐忧： 价格是否能消化上涨的成本？

2016年《奥克兰统一规划》(The Auckland Unitary Plan)改变区域规划的定义，提高一些区域的开发密度，为公寓开发提供了更多的区位选择。Paul Brown见证奥克兰公寓起起伏伏，也发现市场需求改变了传统的做法。以往大部分的公寓开发集中在传统的CBD范围内。然而现在很多公寓项目分布在CBD之外。

业内人士指出，黄金地段之外的公寓若提供停车位，开发商将不得不提高公寓的价格，超出买家可负担的范围。《奥克兰统一规划》也应景地做出调整，不再要求公寓必须提供停车位。

最近，一栋33套的公寓楼因为没有提供住户停车位引起了隔壁商家的不满。Daisy Apartments位于Kingsland。其开发商Ockham Residential号称这是可持续发展、低碳城市生活的最好尝试。

有人评论说，没有停车位的公寓将是不可避免的行业变化。

然而，公寓的市场不再是投资客主宰的局面。“现在公寓的趋势有点向自住型推进。”Paul Brown指出，这一类公寓往往比较不同。人们离开大house选择公寓，首先需要面对的是居住面积的减小。但至少仍需要两到三个卧室，以保持和原本一样的生活安排。此外，他们还有停车位等方面的需求。

Paul Brown认为，开发商依旧还是会提供停车位。自住买家想要停车位。在这种需求下，就可以向买家收取停车位的费用，以消化成本。像Newmarket、Ponsonby和Parnell等地的公寓房价足够高，就可以负担得起停车位在内的公寓成本。但是在其它一些街区，房价不足以负担停车位，就推动了无停车位的小型公寓的诞生。

在密度有限的情况下，停车位的成本是重要的考量之一。“可能只有在价值高的土地上才能负担得起停车位的成本。或是把停车位放在地下室，但这会限制停车位的配给数量。”

Paul Brown还记得，有一段时间奥克兰市议会不再对住宅开发收取高额的开发贡献费(Development contribution fee)。当他们修改了这一政策后，则通过Watercare等机构开始收取大额的费用。市场花了很长时间才能适应成本的上升。



摄 Tomasz Gancierz

在密度有限的情况
下，停车位的成本是
重要的考量之一。

摄 Evgeny Tchegotarev



“公寓价格上涨的幅度需要能消化成本。”

而价格的调整需要在买家接受的范围内。Paul Brown指出, 在新西兰, 至少在奥克兰, 无法在一个街区卖比房子更贵的公寓。市场情况的现实是, 同样的价位下, 人们会选择房子, 而不是公寓。人们还是倾向认为独栋屋比公寓更好。

很多公寓项目因可行性出现问题, 而被取消。预售情况、成本上升都是公寓开发商可能的影响因素。Paul Brown指出, 百分之四十到五十的建筑成本是花费在工程上。从建筑学的角度, 可以对成本做出一些具体的调整。比如公寓家装方面, 把重心调整到人们愿意付钱的地方。如果把大笔资金投入工程结构上, 一旦开始进行很难中止。由于人们不容易从表面上看到工程结构的价值, 所以应把工程学事宜, 安排得尽量简洁, 以控制成本。

Paul Brown有时会参与到早期介入合同中, 发现总承包商并不真正清楚施工要花多少钱, 而是简单地把分包商的价格整合在一起。“他们通常不能提供怎么样设计才能更便宜的相关建议, 对水管、电工等工作也并不了解。总包商只是把这些人组织在一起到现场施工。所以我们很难真正得到控制成本的信息。

在控制成本方面, Paul Brown建筑事务所主要和第三方独立的Quantity Surveyor合作。后者熟悉市场中的成本情况, 对各个环节的成本进行量化。此外, Paul Brown建筑事务所还借助以往的经验, 来协调设计与成本的平衡。

不断提高的监管规范 高质量公寓更有保证

公寓市场从投资者主导慢慢转移到自住者, 也意味着公寓开发的关注点是“高质量的公寓建筑, 而非像投资者主导的公寓市场那样, 主要看重收益率。”

“如果想要好的设计质量, 需要遵循规则, 这就需要去做很多工作。”在监管层面, Paul Brown也注意到, 和1990年代末2000年代出的上一轮公寓潮相比, 奥克兰市议会会对各项许可的申请要求更加严格。

具体而言, 在申请资源许可时, 奥克兰市议会很看重开发商如何实现纸面上提议的目标和结果。在建筑许可阶段, 奥克兰市议会很看重如何规避建筑问题带来的连带责任。Paul Brown指出, 奥克兰市议会需要全面、细致的文件, 以证明自己的责任。如果建筑过程中出现了任何问题, 他们不会因为发放了建筑许可而被牵扯进麻烦中。监管部门在审批上的变化影响了建筑设计的一些做法。“现在正变得更复杂、更技术性。”Paul Brown指出, 奥克兰市议会提出了更高的技术监管要求。他们想事先得到



Principal Architect
PAUL BROWN
董事总经理



人们不容易从表面上看到工程结构的价值, 所以应把工程学事宜, 安排得尽量简洁, 以控制成本。

这些信息, 而不是等到了现场再收集。所以, 现在需要更加规范的一系列文件, 才能拿到建筑许可。“现在我们的时间周期被拉得更长, 成本也更高。”

此外, 监管的规范一直在变化中。去年伦敦高层公寓大火的灾难性事件导致了市议会改变了一个规则。市议会决定外墙 (external cladding) 要符合非可燃性 (non-flammability) 的要求, 且需经过测试。以前主要看外侧, 现在必须把底层考虑在内。

专业人士虽然面临着更大的难度, 但好的一面是, 买家可以获得更加有质量保证的公寓。不过Paul Brown也担心, 整个行业本身的能力来说, 更加适合建造一两层的独栋房, 并不擅长建造大型、复杂的项目。行业需要提高自身的能力以适应未来的发展趋势。

“过程可能不太舒服, 但最终结果是好的。”



2017年奥克兰公寓项目动态图

数据来源: Pacifecon

整理 陈秀月 | 制图 李嘉裕



- 已开工 Commencing
- 规划阶段 | In Planing 和 Early Planning
- 投标阶段 | Tendering
- 已取消 | Cancelled





- 46 Wellington Street Apartments
- The Grounds Apartments
- Shirley Road Apartments
- Summerset Warkworth Villas/Apartments
- Taiaapure Street Apartments
- 108-112 Unsworth Drive Apartments
- 1806 -1812 Great North Road Apartments
- Basque Mews Apartments
- Epsom Central Apartments
- Fiore Wakefield Street
- 205 Weymouth Road Apartments
- Pinnacle Apartments - Balconies
- The Victor Browns Bay
- The Reserve Apartments
- Quartermaster Apartments
- Rangatira Road Apartments - Cedar Ridge
- 44 Carlos Drive Flat Bush
- 17 Link Crescent
- Outlook Mission Bay
- 44 Byron Avenue Apartments
- Mason Square Apartments Stage 1
- Body Corporate Administration Ltd
- 11 Clayton Avenue Apartments
- 6 Ambrico Place Apartments
- Body Corporate 207650
- Fleet Street Apartments
- Airedale Street Apartments
- Hobsonville Point Road Apartment
- 29 444 Great North Road
- Bambino Childcare
- College Hill Apartments
- Ballin Investments Ltd
- Tuatahi- Stage 1
- Bernoulli Gardens
- Long Bay Village
- Tamaki Makaurau Community Housing
- Crest Apartments
- Lakeview Apartments
- The Groves
- Lyon Avenue Apartments Block A
- Symonds Street Apartments
- Three Kings Apartments - Stage 2
- Chelsea Bay Apartments
- Verdant Lane Apartments
- Library 27 Apartments
- Glenside Terraces
- Kings Terraces
- Vinegar Lane Apartments - Lot 30
- The International
- The Sargeson East & West Apartments
- Nuffield Apartments
- Mountain View Apartments
- SugarTree Stage 3 - Altro
- Ngai Tahu Housing
- Cole's Building
- Rawhiti Road Apartments
- Top Villa Property Development
- 396-400 Great North Road
- Ted Manson Foundation Ltd
- Ramada Victoria
- Stonefields Apartment Block 7
- The Ford Lofts
- Crummer Road Reclad
- Alba Takapuna by Legacy Homes Ltd
- The Birkenhead
- Ratanui Street Apartments
- Eden Green Apartments
- Kensington Park Apartments - Hibiscus Drive
- 40-42 Liverpool Street
- Ranfurly Village - Mt Hobson Apartments
- Beach on Cavilli Apartments
- Fisher Parade Apartments
- 12 Victoria Avenue Remuera
- Selwyn Avenue Apartments
- Sylvan Avenue East Apartments
- Seascape Apartments

- Parkhill Apartments
- 170 Te Atatu Road
- Tizard Road - Apartments
- 145 Hendon Avenue Apartments
- 20 Lynton Road
- Anzac Street Development
- Ireland Road Apartments
- 12 Atkinson Avenue - Stage 2 Apartments
- Altitude 80 Apartments
- Launch Bay - Apartment Building 1
- Alpers Avenue Apartments
- 10 Edgerley Avenue Apartments
- Onehunga Mall SHA Apartments
- Manukau Road SHA Apartments
- Exagon
- Princes Street Apartments
- Central Two
- Cambridge Terrace Apartments
- Domain Road SHA
- Catherine Heights Apartments
- Trentham Road Development
- Fairway Bay Apartments
- 661 Dominion Road
- Basin View Gardens Stage 2 Apartments
- Greys Avenue Apartments
- New North Road Apartments
- Fairburn Road Apartments
- Noble Park
- Shore City Mall Apartments
- Coracle Investments Ltd
- Portage Road - Apartments
- Stonefields Apartment Block 8
- City Gardens Apartments
- The Vincent
- Geddes Terrace Apartments
- New Lynn Apartments
- Fairview Heights
- Parnell Road Apartments & Retail
- Mountain Road Apartments
- Luna Apartment Building
- Onehunga Mall Apartments & Commercial
- Great North Road SHA
- Takanini Lofts
- Takanini Central Live & Work
- Takanini Central Mixed Use
- Edition Apartments
- Hobson Lifestyle Apartments
- Catalina Bay - Boutique Apartments
- Nelson Street Towers
- Launch Bay - Hangar Apartments
- 32 Fleet Street Apartments
- Surrey Crescent Apartments
- Wise Group Developments
- Omana North
- Ranfurly Village - Mt Victoria Apartments
- 1 Yee Place Apartments
- Wainui Road Development
- College Hill Apartments
- Stonefields Apartment Block 6
- Summerset at Heritage Park Apartment Building D
- 137 Hendon Avenue Apartments

- 270 - 278 Broadway Apartments
- 59 Pitt Street
- Cheshire Street Apartments
- Karaka Street Apartments
- Sarsfield Street Apartments
- The Alba
- Vinegar Lane - Lot 21
- Waiheke Island Airpark Resort Ltd

- 137 Hendon Avenue Apartments
- Summerset at Heritage Park Apartment Building D

冲突和碰撞

接受公寓是个漫长 但必然的过程

人口增长与住房供应的矛盾, 迫使新西兰人不得不开始接受公寓的居住形态。改变难免伴随着阵痛。而城市的高密度发展终将使他们适应。

采访 《逸居新西兰》
内容合作方 Alexander PR
编译 陈秀月
摄 Miguel



我不会买公寓。没有住在house，没有花园，就称不上是Kiwi的生活方式。

“我不会买公寓。没有住在house，没有花园，就称不上是Kiwi的生活方式。”一位移居新西兰多年的德国中年人眼看着身边一栋栋公寓楼拔地而起，发出了具有代表性的感慨。

这种看法由来已久，且根深蒂固。但如今，一些年轻人开始考虑购买公寓。靠近市中心且可负担，慢慢地推倒了他们拥有大房子的世代梦想。随意走在奥克兰的街上，很容易感受到，高密度开发已开始一段时间。大多数城市居民，即使他们自己不住在公寓里，也会认识某个住在公寓，或是投资公寓的人。

《奥克兰统一规划》是奥克兰高密度开发的主要政策性文件。该文件凝聚了奥克兰市议会的雄心壮志。那就是让奥克兰成为世界上最适宜居住的城市。其中，最引人注目、也最富有争议的焦点，即住房问题。尤其是混合住宅市区的规划，允许建造三层高的建筑物，以及联体排屋，还有高密度公寓建筑区域（最高允许七层）。后者主要位于大都市区、城镇中心以及公共交通枢纽附近。

现实倒逼公寓成为选择

二十年前，奥克兰的公寓非常少。一位房地产投资专家表示，市中心高密度的重要原因之一是，城市的人口变化。奥克兰高密度化的主要表现是建筑向上发展。

传统上，公寓大多限于CBD范围内。但根据高力国际的调查，新建公寓和未来供应中，有三分之二都位于城市边缘或郊区。现在开发商所交付的新公寓大楼，不仅面向学生或投资者市场，而且还面向自住型买家。

Propellor Property Investments负

责人Nikki Connors指出，奥克兰有大规模的移民群体过去居住在较小的空间。这些移民对¼英亩大宅梦没有期待。很多年轻人住得离工作地方和社交场合近些。奥克兰的通勤费用很贵。如果你想晚上出门，出租车的费用也不便宜。所以，现实中的生活方式让人们趋向选择公寓。

“每个人都拥有四分之一英亩的土地和房子。这样的想法已经过时，且根本就是神话。在大奥克兰地区购买带地的房屋，已经超出了很多人的财务能力。因此，公寓才大受欢迎。”Nikki Connors表示。

追捧公寓的不仅是移民和年轻人，还包括婴儿潮一代。Nikki Connors表示，1946年至1964年间出生的大多数人退休后，身上都将背负着一定的债务。其中包括家庭抵押贷款。因此，从财务方面和生活方式方面来讲，公寓都极具吸引力。

通过出售自己的房屋，他们可以腾出更多的资金以获得更好的生活质量。他们也无须再考虑保险、维护、修理和安全方面的问题。因为这将全部交由物业公司打理。同时，公寓还会设立一个预备性的偿债基金，为将来的维修等与公寓相关的事提供资金。

市场正在回应这些需求，但仍很难

人们应该选择使用混凝土或砖瓦等材料建造的优质建筑。



Propellor
Property
Investments
负责人
NIKKI CONNORS

满足。未来五年内，奥克兰将新增1.5万套公寓，但Nikki Connors表示现在的需求量为20,000套。

担心遇上漏水房？ 需要注意的远不止于此

如果你与一位本地奥克兰人谈买公寓这事，他们可能会退缩，并说出一个可怕的词，“漏水建筑”。许多在九十年代和二十一世纪初建造的住宅区，都被这个问题所困扰。

然而，“这对今天的新建筑根本不成问题。”Nikki Connors表示，那已经是过去式了，对现在并没有任何意义。因为现在有专门针对这个问题的法条与建筑规定。这不会是一个影响因素，除非你要购买旧房子。

全新的公寓或者期房，是现在买家被推荐的主要选择。

投资者也应该细究一些环节。Nikki Connors指出，人们应该选择使用混凝土或砖瓦等材料建造的优质建筑。同时，也要看看开发商和他们之前的工作。比如，他们使用的是高质量房屋配套设备和配件吗？他们是否曾经在遵守议会法律方面有违规行为？”

此外，所有公寓投资者都应该注意，公寓可能在获得许可之前，就有出售计划。新西兰房地产协会首席执行官Bindi Norwell表示，购房者应该做到尽职调查，并参考法律建议，以确保他们了解期房背后更深层次的含义。

开发商可能经受不了两三年施工期间成本的上涨，在交付的最后一刻临时坐地起价。买家不得不在拿回首付和接受涨价之间做出选择。最常见的情况是，施工期超出计划外，可能是行政许可出现问题，也可能是开发商资金紧张，或是整个行业人工建材资源紧张所致。

因此，在真正开始之前，别忘了向房地产经纪人士索要开发商报告。研究一下开发商的业绩记录。他们在过去成功完成了多少开发项目？他们的开发是否存在建筑上的问题？



适应新的生活方式

公寓的居住形态加剧了住户对邻居的关注度。人们担心，自住业主和租户的占比失衡，可能会影响到社区的治安和安全。

公寓和独立屋的差异越大，人们的生活方式和态度就需要改变越多。

许多新建公寓项目中，停车位的数量受到限制。新建公寓停车位的平均价格高达89,000新西兰元。一些公寓买家购买的公寓不够大（两间卧室以下），可能无法在楼内购买停车位。

两月前，Josh Highet搬到了Nelson Street上SugarTree大厦里的一套两居室公寓。他选择卖掉私家车，不再额外为停车位买单。要到达他所工作的ICT公司，仅需要八分钟的步行路程。

为了搬到奥克兰，Josh Highet认真钻研了各种住宿选择。两个月的时间内，他查看了30到40个不同类型的房产。最终得出结论，如果要居住在城市中心地带，公寓是他唯一能负担得起的方式。几乎是在10月份开业的那天，他搬进了SugarTree大厦。留在了市中心，但也意味着他的出行方式由开车改为步行。

“总体上说，向公寓生活过渡，意味着你以一种以前没有过的方式，来思考你该拥有什么。”



摄 Mike Marquez

公寓和独立屋的差异越大，人们的生活方式和态度就需要改变越多。

Josh Highet在惠灵顿的一个典型的独立屋中长大。起初，对空间的妥协是他面临的难题。“你必须不断精简你的东西，直到剩下的都是必需品。他从惠灵顿迁居到奥克兰，带来了所拥有的一切。尽管这是一个较大的公寓，他还是卖掉或者送出去了一些东西。这样才能使他舒适地生活，而不是到处都堆满了东西。

收信方式也因为公寓的管理模式悄然变化。他所居住的公寓楼，安保要求住户需要滑动钥匙才能进入。这导致邮局无法将信件投递到大楼内的个人邮箱里。Josh Highet已经放弃了接收邮件，并将快递转送到他的工作地点。

站在公寓晒太阳时，他仍十分怀念拥有外部空间的时光。当然，选择公寓确实意味着舍弃。所以，选择设公寓时，他设立了一定的选择标准，如公寓必须在每天某个时间中光照中，或者有海景。此外，他还需要常常外出到自然环境中调剂生活，让自己不觉得住在一个盒子里。☺



摄 Crew

如果要居住在城市中心地带，公寓是他唯一能负担得起的方式。

”

Josh Highet搬到了Nelson Street上SugarTree大厦里的一套两居室公寓。





涅槃重生

从破旧的工业厂房到
精美卓绝的现代式联排别墅



Barfoot & Thompson

去过Onehunga地区的朋友都知道，这个地区是一个传统的工业区，除了中心部分的零售街区，其他区域布满了各种大大小小的工业厂房。奥克兰统一规划给这个地区带来了巨变，一部分原来的工业用地现在变成了更加灵活的混合用地。AVANDA集团的ONEHUNGA BAY TERRACES项目就坐落在这片新规划的土地上，而这块坐落在23 Church Street的土地即将被赋予新的生机。

Onehunga虽然传统上是一个工业区域，它独特的地理位置却吸引了很多奥克兰的居民争相涌入。北部连接传统高尚社区One Tree Hill，南边是内海，西边连接着20号高速公路，东边紧邻活力四射的Penrose。这里有高分学校，方便的交通，性价比最高的零售店还有政府重金打造的海岸公园。ONEHUNGA BAY TERRACES项目就在Onehunga地区的西南边，开车三分钟即可上20号高速，走路就可以去海边公园和火车站。

ONEHUNGA BAY TERRACES是独一无二的，她是该地区第一个动工开发的特殊房屋区域。在过去的二十年里我们在该地区见不到这样规模的联排别墅。最近几年在该地区开发的其他新项目大都以多层公寓为主，联排别墅在这里显得格外稀有。ONEHUNGA BAY TERRACES的设计是精美的，尊重历史的。本地知名设计师 CREATIVE ARCH把现代建筑风格和传统的工业力量之美进行了完美的融合。全混凝土结构让这批联排别墅自豪地把自己称做“方圆100里最坚固的联排别墅”。

ONEHUNGA BAY TERRACES已经在建设当中了，建筑团队是华人建筑业的佼佼者东方建筑。他们成功开发了北岸的Apollo住宅项目。1年多以后这批联排别墅即将迎来他们骄傲的主人，您还在等什么？



Les Walbridge

M 027 494 2885

Residential Sales

AH 03 6340026

Barfoot & Thompson

P 09 636 7079

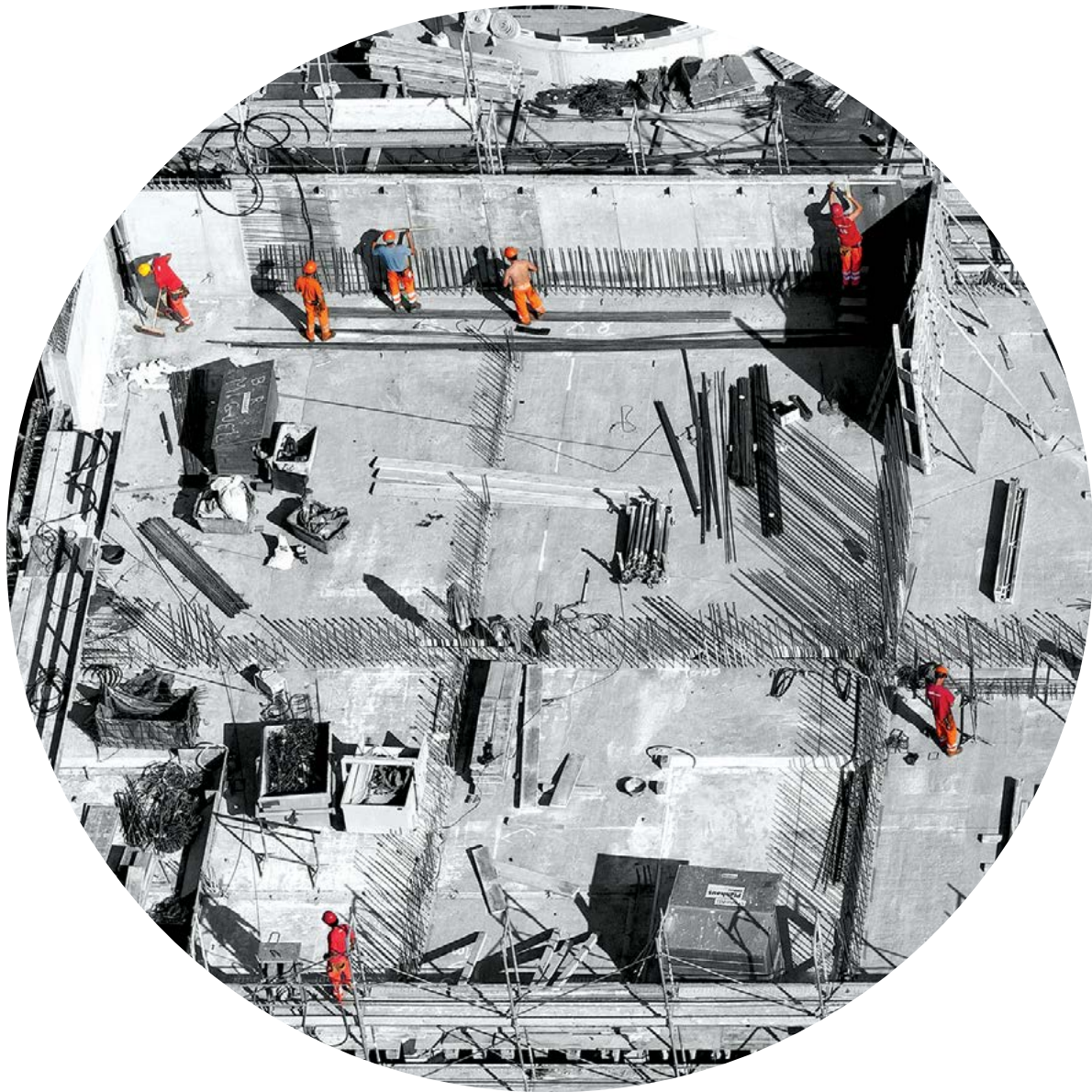
更多楼盘信息，请联系

Coco Wang 021 021 98555



www.onehungabayterraces.co.nz

开发商融资难的真实原因



银行对开发贷款的要求几乎没有变化。只不过市场情况的改变，决定了很多项目满足不了银行对预售和项目利润率的要求。

采访/撰文 陈秀月
摄 Ricardo Gomez Angel



资金不足,被诟病为是新西兰新房建筑严重滞后需求的重要原因。在2016年底,跟随澳大利亚母行的步伐,不少新西兰本地银行收紧对地产业的信贷投放。2017年初开始,银行对开发贷款的开放度逐渐好转。

然而,此时市场发生了另一个情况,导致银行对新项目的贷款资金仍难以发放出去。2017年9月大选前的六个月,新西兰房地产市场尤其“沉寂”。尤其是,自从2017年11月工党执政的联合政府提出对海外买家禁购后,有的银行要求开发商提交的预售交易中,买家不可为海外人士。

一位不愿具名的贷款经理接受《逸居新西兰》采访时指出,从2017年中后,找他申请贷款的项目很少达到银行的预售要求。

他感叹道,“其实过去这一年来,我感觉银行对开发贷款的要求几乎没有变化。只不过市场情况的改变,决定了很多项目满足不了银行对项目利润率和预售的要求。”

正确理解预售 成本核算需先行

预售的情况,决定了开发商能不能从银行那里拿到贷款,能获得多少贷款。在银行内部的开发贷款审核机制中,不同的指标有不同的分数比重。其中,预售情况的得分占比最大。

前述贷款人士指出,对于任何一种贷款,银行考量的重要指标是还款来源。工薪阶层买房贷款,工资收入是还款来源。企业的生意贷款,银行看重的是生意运营收入。个人贷款买投资物业,物业的租金收入就是还款来源。

对于开发贷款,预售就是还款来源。如果没有预售,或是预售不达标,就相当于还款来源有问题。银行自然会拒绝申请。

一般来说,银行分析项目可行性时,希望一个项目的贷款额度不超过整个项目预算的7成。前述人士指出,开发商申

请多少贷款,就要预售出等价值的房屋。银行对预售的要求,开发商只需要在贷款发放之前达到即可。

然而,有些开发商为了赶上市场行情好的时候,着急推出预售。弄巧成拙,导致前期成本核算过去草率和粗略。真正进入施工后,才发现预售的价格无法覆盖建筑成本。

前述贷款经理指出,地产项目开发投资和任何投资一样,需要清楚里面的成本。然而,很多开发商在购买土地后,对后期的开发成本没有做细致的可行性报告,或是可行性分析是建立在比较初期的设计图纸(概念设计)。等待最终设计完成,才发现实际的市场报价比之前的预想高。

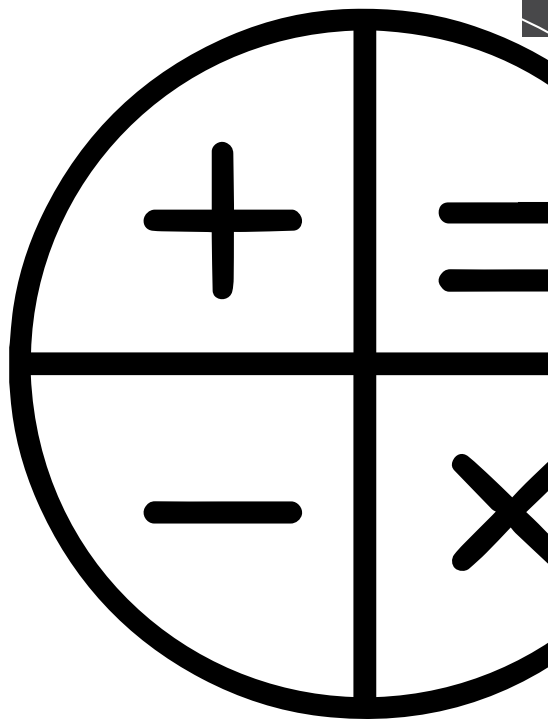
事实上,在项目成本控制中,QS起着重要的作用。越早让专业的QS介入,开发商可以尽早知道最接近成本的预算,提高拿到银行贷款的可能性。新西兰注册Quantity Surveyor Red Zhou(注册号:237)指出,在土地成本和设计费固定的情况下,成本最容易浮动的部分是人工和建材的费用,由施工过程中的改动引起。此外,和不同分包商签订的合同也可能出现费用追加的情况。

现实中,存在着开发商不想增加费用,全凭经验做最初成本预估的情况。如果银行预批是建立在粗略的成本估算上,后期实际成本超过预批的成本基础,银行可能取消预批额度。开发商要想增加更多的贷款,更是难上加难。

因此,Red Zhou指出,开发商最初的成本预算和实际成本越接近,从资金链的角度来说,项目就可能运作成功。

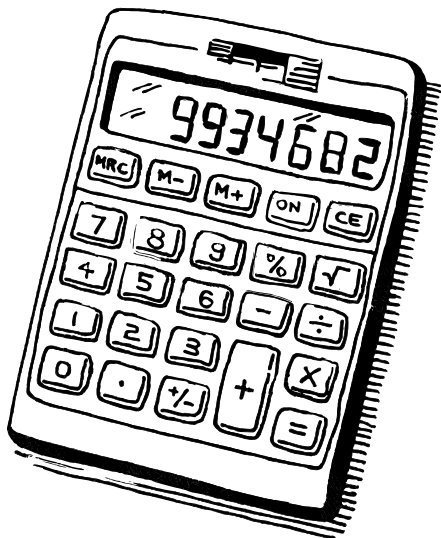
前述贷款经理也指出,开发商在准备初期预算时,尽量取得第三方Quantity Surveyor的协助,并且尽可能提高不可预见的部分的预算,给自己留出更大的调整空间。

没有经过缜密的成本预算就开始预售,这种情况往往会在没有经验的开发商身上。该人士强调,预售的时间点很重要。一般来说,开发商最好等到项目的设计完成,并取得相关的建筑



许可,且由项目的QS审核完预算,再开始预售。

不过,由于QS有一定的费用,一些小项目如果本身依靠低价格才能完成预售,就可能不愿意拿出成本做QS。一位行业人士指出,实际中,价值低于500万新西兰的项目,通常没有聘请QS。500万至1000万的项目,使用QS的比率是一半一半。价值千万以上的大项目通常会引入QS参与。而越大规模的项目,QS在成本中占比就越小。



前期土地成本过高 导致利润率达不到银行要求

开发商在银行吃到闭门羹的另一种情况是，项目利润低。这往往会发生在拿地成本高的项目中。

如果开发的土地是在2016年购买，首先就面临着土地成本高的现实。前述人士指出，在整个房地产市场行情往下走，建筑成本居高不下，土地成本高就可能导致项目的利润更低。如果市场还是往上走，或许开发商还能制定较高的售价来消化成本。然后现在市场环境已经完全不一样了。

“任何投资人都不会投利润很低的项目。后期如果超预算，利润率就更低。开发商不赚钱，可能甩手不做。这是银行不愿意看到的。”前述人士指出，为了避免这种情况，银行在开发项目的贷款条件中，明确提出了项目毛利润的要求，各家银行不一。

根据前述贷款经理的了解，比较成熟的开发商，一般会用自有资金去购买土地。然后取得相关的资源许可和建筑许可后，对成本和市场售价有一定的把握之后，再来跟银行谈开发贷款的事。如果眼下行情不好，销售上不去，成本降不下来，利润率难以达到银行要求，无法实现贷款，就可以先持有土地等到下一个周期。

除了预售量的总价值和项目的利润率，银行也会考量开发商的资金实力是否有能力支付后期的超额预算。如果是本地的开发商，银行通常还会通过关系网考察他们的行业经验。如果经手的项目有未完工的情况，可能会影响银行对他们的印象。

如今，中国开发商带着雄厚的自有资金来到新西兰，也有不少成功的项目运作经验和知名度。对于他们，新西兰本地银行担心的则是他们的本地经验。前述贷款人士建议，银行会希望这些中资公司在新西兰本地有一个项目管理团队去统筹，且聘请第三方QS来计算



预算成本。同时由于中资公司对本地不了解，因此银行会希望申请贷款的中资公司通过第三方QS选择总承包商。在整个贷款申请中，开发商选择的总承包商也需要得到银行的认可。

眼下市场十分复杂，建筑成本上升的速度出乎人意料，让行业束手无策。前

述人士指出，归根到底，开发商的态度需要保守一点，做高成本核算，降低市场售价的预期，一上一下，才能增加在市场中的抗风险能力。☺

感谢Prostone Consulting Ltd为本文提供技术支持。他们的联系方式请参阅第69页广告。



NZ PROPERTY INVESTMENT & BUILDING GUIDE

房产投资与建筑指南

逸居
YIJU NEW ZEALAND

第7期

b+d 新筑·筑新
BUILDING
DESIGN · DEVELOPMENT

奥克兰公寓潮

开发商融资难的真实原因
为什么说KiwiBuild计划是纸上谈兵

APARTMENT BOOM

从一栋房屋到多套房屋，
中密度给华人带来哪些改变？

一窥新西兰最高公寓

P15



知识青年的进阶路

从阅读逸居起步



财经报道与分析
房地产行业新闻
建筑行业动态
行业人物专访
热点事件追踪
地产项目推介
行业活动报道

唐朝公寓 是如何诞生的？

作者 ■■
Babbage Consultants Ltd

Babbage
partners in excellence

奥克兰市内最大的单一住宅社区开发项目在设计、结构和项目实施上做出了哪些创新？

2008年金融风暴后，中国投资方 Lily Investment FTC Ltd 和奥克兰开发公司 Wayne Allen of Nelson Union Ltd 开始着手规划在奥克兰 CBD 的公寓项目 SugarTree (唐朝公寓)。这是 2008 年风暴过后的第一个、也是迄今奥克兰市内最大的单一住宅社区开发项目。

出资方 Lily Investment FTC Ltd 在中国和其他海外国家开发了多个房地产项目。开发公司 Wayne Allen of Nelson Union Ltd 则在奥克兰从事土地经营和商业买卖，经验丰富。

唐朝公寓三期项目总共有近 700 套住宅，底座裙楼层有 30 多间商铺，空中酒吧花园正在规划之中。唐朝公寓这一项目极大的带动了附近的高档专卖店、精品咖啡店、酒吧和餐馆等的发展，同时形成了新颖的工作/生活空间。

在唐朝公寓的开发方案制定后，NZCBIA 协会会员之一的 Babbage Consultants Limited 为项目提供了建筑和结构设计服务，包括扩初设计、细节设计、施工现场实察等。

项目自 2012 年起开始实施，一、二期已完工入住，三期预计在 2019 年完成。在过去的六年里，新西兰建筑业经历了市场起伏、造价飙涨、建筑法规更新和政策的调整等一系列巨变，往往让业者望而怯步。这期杂志我们将对此项目从各方面做深度解析，了解这些年来，这个开发案如何逆流而上，稳健成长。



图
唐朝公寓

精选地点、创造社区

坐落在 CBD 区高点上与 Freemans Bay 相邻，北望 Sky Tower 市景和大桥海景，南眺 Ponsonby 优质住宅区，远至 Waitakere 山区，这块近两英亩的地块两面临街，在南下北上交流道接口之处，过陆桥即到小学，隔街有华人超市，10 分钟步行可到市区、New World 超市、Victoria Park 和未来的地铁站。方便多样的生活机能配上大地块开发可灵活应用的优势，确立了开发时采多种户型的策略以提供给各面向的买家。

除了周围已有的基础设施外，唐朝公寓致力于打造生态社区。裙楼层有着开放式大平台、配合着公共走廊提供大型绿化空间，充分地利用地势的高低变化，各式玄武岩石板和厚实木板交替使用，以及转角和中庭穿插着的特色水池、挂灯和艺术造景。在这里，不只有宽敞的公共走廊，还可以找到多变小巧的休憩空间，为将入住的两千多家住户在快节奏的市区生活环境中开辟出一方休闲放松的空间。



做为贯穿街区的主轴，头尾两端落差近7米高的公共走道特意放宽，采用比一般标准更为平缓友善的斜坡，无论是人行、轮椅或婴儿推车等，皆能轻松的逛街。到了晚间，在高亮度的LED灯照明下，这里是居民饭后休闲活动的好场所。

层次的落差亦让裙楼内的商铺有更好的曝光率。裙楼内的隔间则可做灵活变动、调整租用大小，供不同的商家进驻。除了有大面玻璃橱窗面向走道，后面还有可让大型货车周转卸货的独立车道，提升商家的营运的便利性的同时，减少人车共用道路的风险。

在二期内，开发商、Council和设计师全力支持规划幼儿园，直接面对绿地中庭且有顶的户外活动空间，实现市区生活品质 and 机能的提升。三期内则有仅供居民使用的面北空中花园区域，可俯瞰海港风光，闹中取静，在寸土寸金的市区内充分利用屋顶的空间，提升生活品质。

从小面积投资用房，到适合小家庭的精致一房或两房的公寓，上至三房以上的空间宽敞的温馨住宅，各住户的生活机能需求都能得到满足。而灵活优质的产品，更保障了其在市场波动下的保值性。

以人为本的建筑设计

为了提供良好的采光和视野，塔楼以东北到西南角的斜向布局为主，让各面能充分采光。二期塔楼居中，利用在裙楼层所提供的种种公共设施而取得的额外容积率增加楼层数，提高用地效率，达成项目、Council和居民多赢的目标。增高楼层集中在北角，做为整体项目的锋顶中心。在利用3D模型仔细确认阳光角以不对邻居造成额外影响的同时，又符合Mt Eden景观轴线的要求。

楼盘主要分成三部份：底座裙楼较宽并采用挑高设计，高度控制在两层楼内，提供建筑所需的稳定感的同时保有人性化的比例。主楼层强调主框架大胆分割墙面，用深浅两色的变化和搭配吸睛的亮色点缀，用简明而略不规则的外观赋予每户自己的个性。上层则从主楼层分出逐层递减，减轻塔楼的重量感，也增加了屋顶的利用率。

室内设计力求简洁明亮，同色系的墙面和吊顶，透过全幅的落地拉门延伸到阳台上，浅色系的整体装潢与色彩对比强烈的厨房放大整体的空间感。开窗亦与吊顶同高，比常规的窗

户高出百分之三十，让室内室外的连接界面更加开阔。大开窗常有日晒过多的问题，安装有色玻璃、内坎阳台的布局和电脑模型的计算，在维持高自然光采用的同时，减少了过度日晒导致室内温度过高的问题。

同样的巧思也应用在室内的其他设计。室内门比常一般住宅用门高出许多，或与吊顶等高，达成空间挑高的效果。衣柜用步入式或全幅拉门，不仅更好的利用储物空间，全幅拉门在视觉上还可达到拉高加宽空间的效果。浴室利用无边玻璃淋浴间和同样与吊顶等高的大幅镜面，透过反射和减少在视觉上的空间分割，使整体视野宽广舒适。

Babbage Consultants Limited的资深执行建筑师Caroline Sui笑谈说：“项目设计中最大的挑战，也是最大的成就就是在每毫米高度都需在容积运用率和成本上斤斤计较的高层建筑上，仅用了2975毫米的层高，涵盖了超高标准静音换气设备、全套消防警报系统、内坎灯具、带隔音层的供排水系统和对应上至近10米的楼面跨幅所需的厚实结构，达成空间感远超过2400毫米高吊顶的住宅。而整体建筑高度亦精调，在控管高度限制下仅余20毫米！”

图 唐朝公寓





图 唐朝公寓

结构和建筑服务细节

在紧凑的空间利用中,工程设计对开发案理念的理解和配合非常重要。结构上充份利用每户间的隔墙做为减力墙或隐藏主结构,不在住户的活动空间内安设墙柱影响房间的利用。另外,在项目实施期间,如有需做对应市场的格局调整时也能较简易的达成,并让住户在未来想做内部额外装潢或变更隔间时有更好的灵活性。

抗震结构达100%NBS,配合着优化耐风设计参数的想法达到更稳健的设计。混凝土因其耐久、低保养且多用途(结构、外墙、隔墙、防火、隔音)而广泛采用。考虑到施工的安全便利性和业内的供应能力,各式预制和现浇混凝土交错使用,包括了新西兰少见的双向支承现浇结构,让施工方能有更多的方案控制供应链的稳定性和价格。

唐朝公寓项目的抗震结构达100%NBS,配合着优化耐风设计参数的想法,实现更稳健的设计。混凝土因其耐久性、低保养要求且多用途(结构、外墙、隔墙、防火、隔音)等特点而

被广泛应用到项目中。考虑到施工的安全便利性和业内的供应能力,各式预制和现浇混凝土交错使用,包括了新西兰少见的双向支承现浇结构,使施工方能有更多的方案控制供应链的稳定性和价格。

高层建筑在外墙结构上有更多的要求,要抗震耐风,要易安装、持久,并且好保养。因此,选材时对安装的环境和进出的工作条件作出了相应规划,例如根据吊车的能力,来决定预制件的大小、重量。预制件连结方式也反复推敲,达到结构要求的同时,实现利于施工时即能达成逐层耐候的环境,便于室内工作及早进行,缩短工期。

为应对公寓建筑常见的换气不佳的状况,并配合防噪的设计,唐朝公寓采用了高风量、大风管、每户独立进出风的设计。为隔断外部噪音,唐朝公寓采用了抗噪夹层玻璃的双层密封玻璃窗。窗户关闭时对换气用高风量增进空气流动排放,大风管则使风速放缓,从而降低噪音。

消防警报系统在大型物业上则须考虑不同区块的风险和警报系统启动





图 唐朝公寓

时如何精确有效的通知居民疏散。唐朝公寓所采用的系统经过仔细编程,可区分时疏散人员,确保安全逃生的同时,也避免因警报误触而影响全部物业的情况发生。

选用的灯具采取最新的LED技术,品质优良且时尚,实现节能的同时降低运行费用。许多设施带有自动联控系统,如浴室排风同灯具开关和烘干机使用连动以有效除湿,走廊的灯带有运动传感器、无人时自动进入省电模式,以及具有日光感应控制的户外夜灯等。

给排水设计采用中央热水系统,节省能源和空间。无线水表抄表系统,解决了传统人工抄表效率低、工作量大的技术问题。采用最新技术的排水立管,取消了通风管,方便管线连接,减少立管数量,节省成本,为住户营造更多空间。

项目实施

项目的管理指标永远不离质量、成本和时间。而在日渐紧张的资源压力

下,团队将许多心力放在厘清工作轻重缓急上和如何让作业一次到位。

唐朝公寓项目采用ECI (Early Contractor Involvement 承包商早期参与模式) 和其延伸模式,在设计之初就由施工方提出其需求和提供市场的最新动态,让设计可在初期即采特制化,贴近施工方擅长的工作方式,减少了许多传统招标下常见的价值工程工作。如此设计师可专心做扩初和细节设计而无须对多种方案反复研讨,从而提高工作效率。项目排期上也减少价值工程工作所造成的重新设计和延期。而对开发商而言,在设计的每阶段皆可得到项目成本和可行性的反馈,大幅提升对风险的掌控能力。

多项重点分包工作早在设计全面细化前就以扩初图纸定下合作方,例如混凝土、钢筋、钢架、铝门窗供应商等。如此保障了主体价格,尽早定价和预定供应链,亦有助细化设计的精确性,缩短的施工图准备和审视的工作时间。

当然, ECI模式也不是百利而无一害。它需要所有的参与方都对该作业模式有丰富的经验,熟知做出重点决

策时可能对项目后期带来的影响或限制。团队须能快速评估风险,接受可承担的风险并持续对其积极管理,而不因过度担忧可能面临的风险而止步不前。更必须深悉其他相关方的工作内容,积极互动,以不同于传统的工作前后顺序进行设计,使各参与方并肩前进。

在此项目中,各方皆认同项目的核心价值和目标,支持ECI模式,相信所有问题在合作下必能解决。对复杂的多头并行的设计安排毫无怨言,积极配合每周的工作顺序商讨会议进行调整。决策时仰仗着开发商的魄力,明确的工作方向让项目保持动能,持续前进。

展望

新西兰的建筑业在2018年仍有许多机会和挑战,这些也持续考验着唐朝公寓项目。但通过团队坚定的信心和努力,大胆面对挑战,我们期待着第三期更进一步,成为整体项目的画龙点睛之作! ☺



新西兰解决住房问题的 10年大计

撰文 Eos Li 陈秀月
摄 Nathaniel Watson

政府壮志雄心，以行政手段干预住房问题。在资源紧张的建筑业，这究竟是私人开发商和政府共同做大市场蛋糕的良好时机，还是面临资源争夺的危险时刻？



新西兰住房和城市发展部长Phil Twyford

根据数据显示，在1991年，40岁以下的新西兰人名下有房的占比一半。现在，减少到四分之一。不少本地人因为买房难，北上澳大利亚谋求更好的工作机会和更高的薪水。

创造更多可负担住房，不仅是为了留住优秀的人才，也有助于降低无家可归的人口。新西兰住房城建和交通部长Phil Twyford指出，新西兰不缺乏三百平米的海景房，但是缺少针对年轻人的高质量的可负担房。

政府斥资20亿 奥克兰为重点区域

工党上台执政后，批评国家党长期以来对住房市场坐视不管、依靠市场调节的方式。承载历史使命的KiwiBuild计划应运而生，政府承诺要在10年时间内新建10万套可负担房。

工党在其官方网站住房政策部分发布了KiwiBuild项目概述，此外还发布了KiwiBuild项目总览。总览中指出，KiwiBuild项目由新西兰房屋署负责监管，但是将由私人建筑开发商、社会机构及地方政府共同执行完成。三分之二的住房将在接下来的五年间建造完成。

在最初的四年间，政府将通过新西兰房屋署自有资产及银行贷款注资20亿新西兰元。之后，当房屋顺利售出、投资款收回并实现盈利后，这笔资金将再次注入第二阶段的建造。项目结束后，资金将由政府收回以偿还银行本息。

届时，计划兴建的住房都有一半位于奥克兰，另一半将建造在高房价地区，如基督城、陶朗加、丰盛湾西部、尼尔森、惠灵顿和皇后镇湖区。按照KiwiBuild的规划，独栋屋在奥克兰的定价为五十万新西兰元到六十万新西兰元之间，而公寓、联排屋的价格将低于五十万新西兰元。在奥克兰以外地区，KiwiBuild项目的房子售价将在三十万新西兰元到五十万新西兰元之间。为确保建造成本处于低位，房屋建造将应用现代的标准及技术。

可负担房只面向首次购房者，且必须为新西兰公民或永久居民。同时，为防止房屋倒卖现象，购房者自购房起五年内所获得的任何由出售房屋所获得的资本利得均需上交。

政府鼓励华人“入伙” 四种路径直达10万套

3月13日，新西兰住房城建和交通部长Phil Twyford与新西兰华人建筑业协会（NZCBIA）就KiwiBuild的实施机制展开交流，探讨华人建筑业可参与的机会和空间。这是新西兰内阁部长首次和华人社团面对面讲解重大政策，说明政府对华人建筑业的重视。

Phil Twyford指出，世界上许多大城市中，可负担住房的规模都超过奥克兰。譬如东京。目前市场上，新建的可负担住房中，只有5%是可负担住房。

新政府上台后，推出KiwiBuild和Housing Commission双重举措，希望可以改变行业的现状和游戏规则。

KiwiBuild主要针对人群是首次购房者，目标是兴建10万套可负担住房，填补市场缺口。而Housing Commission则在特定的开发区域内承担奥克兰市议会的审批职责，加快KiwiBuild相关项目的审批速度。





图

新西兰住房城建和交通部长Phil Twyford与新西兰华人建筑业协会(NZC-BIA)就KiwiBuild的实施机制展开交流。



对于建筑业存在的人才紧缺和建筑成本高的问题, Phil Twyford指出, 目前政府的移民政策中没有一条是阻碍建筑公司从海外招募工人。预制和模块化技术将是未来降低10套住房建造成本的方式之一。此外, 他指出, 大批量建造可负担房屋, 从规模的角度, 有条件与建材供应商商讨窗户、门等各类建材的进价。

Phil Twyford 阐述华人开发商和建筑商可以从四个方面参与到KiwiBuild计划中:

1. 政府打算从私人开发商中购买期房。如果达成合作, 一个开发项目中30%的公寓可能就是范畴内的可负担公寓。政府提前从私人开发商手中买下公寓, 也可以帮助开发商解决资金问题, 提高开发效率。这个举措在目前新西兰主要银行依然偏紧的贷款环境下尤其吸引人。

2. 重新开发利用相对低密度的现有政府房, 政府鼓励新西兰房屋署与私营公司合作开发, 也鼓励他们把项目承包给私营建筑承包商。
3. 开放各级政府拥有的土地给私营公司开发, 政府允许私营开发公司在项目后期或者项目结束时支付地款。
4. 计划实施若干大型开发项目, 类似正在实施的Hobsonville和Tamaki Regeneration项目, 将这些项目分成若干个地块(Superlots), 引进私营公司开发这些地块。政府正在计划为这些大型项目建立“城市建设授权机构”(Urban Development Authorities), 已经筹备了三个, 分别在奥克兰和基督城。





来自华人建筑业的问题与挑战

同样是在3月13日的会议上,来自新西兰华人建筑业协会(NZCBIA)的代表们向Phil Twyford提问有关KiwiBuild的可行性和目前奥克兰房地产和建筑业面临的挑战,

主要涵盖了以下几个方面:

- 1 在目前市场资源已经非常紧张的基础上如何每年多盖一万套房子?
- 2 如何降低建筑造价,特别是中高密度住宅的建筑造价?
- 3 如何提高建筑业的生产效率?
- 4 如何解决建筑业劳动力的紧缺问题?
- 5 如何加快基础设施建设,缓解基础设施滞后给房地产开发所造成的压力?
- 6 政府应该用政策支持模块化、标准化建筑在新西兰的推广和设施!
- 7 中央政府和地方政府应该大力减轻各个审批环节的繁文缛节,加快审批速度!

Phil Twyford就以上问题一一做出说明和解释,这些问题都是多年积重难返的老问题,整个行业对政府新政的效果拭目以待。

Phil Twyford指出,政府将在今年7月1日开始划拨20亿资金作为以上举措的预算。他认为政府没有办法单纯依靠政府的力量解决住房危机的问题。作为部长,他的职责是让政府的政策更有利于私人开发商参与进来。这也是为什么,我在这么重要的时刻,邀请你们和我们一起携手。

出台配套政策 解决土地和人力问题

路线图已经简单画出。但是这远不是一步到达的事。建筑业人才少、成本高、生产能力低的三大难题长期存在,几乎限制了新房的供应速度。为此,新西兰政府还从土地资源和人才方面出台相关配套政策。



早在2016年5月工党未上台之时,当Phil Twyford谈到城市边界与房价问题时就称,工党将通过释放城市边界的方式来实现土地价格下降,从而更加有利于可负担房项目开发商。他提到,在国家党执政期间,他们固然对原有的城市规划进行了小修小补,但是这绝不是解决高昂房价问题的良策。城市边界创造了虚假的土地稀缺现象——边界内的土地比边界外的贵十倍之多。因此,释放城市边界势在必行。工党将通过提案修改《资源管理法》下的《国家政策声明》来实现这一政策。

针对劳动力不足、人工成本高的问题,从国内和国外两个层面入手。

工党发布的其中一项政策适用于新西兰当地人,叫Dole of Apprenticeships。

众所周知,新西兰存在严重的建筑业工人不足现象,极大地阻碍了各类房产建造的进度,但是与此同时,有72,000名25岁以下的新西兰青年人尚未就业或接受任何培训,这一数字已经达到了总人口数的11%。他们领取失业补助,可谓是对社会资源一个极大的浪费。因此工党决定将原有的失业补助等值的资金用于鼓励失业青年接受学徒培训。换言之,如果雇主愿意雇佣他们,雇主即获得9,500新西兰元的补助。届时,政府将每年斥资13,200,000新西兰元以填补余4,000岗位的空缺,而这一政策主要是针对18到24岁并且已经领取失业金三个月以上的新西兰青年。

另一项政策是针对海外的有经验的建筑从业人员。除现有的工作签证外,工党还将推出“KiwiBuild Visa”。雇主对海外有经验的、合格的建筑从业人员发放三年的工作签证,申请者不需要通过劳动力市场测试,即雇主不需要证明无法招聘到新西兰公民或永久居民。当然,签证数量在一定时间内会限定在1,000到1,500。●



ONE-STOP SOLUTION, ONE-STEP AHEAD

一站式服务, 领先一步

- 豪华独栋别墅
- 精致联排公寓
- 中型商业建筑
- 房地产开发



09 2166 845

info@treasurehomes.co.nz
www.treasurehomes.co.nz



为什么说 KiwiBuild 计划是纸上谈兵

原文来自 新西兰经济咨询机构infometrics
《逸居新西兰》已获得中文版发布的授权

翻译 Lesley
编辑 陈秀月

自从工党上台后，其提出的KiwiBuild计划一直笼罩在政府各部门相互对立表述的阴霾之下。在政府内部，至今也没有对此计划做出完整清晰的表述。住房城建和交通部长Phil Twyford坚定地表示，KiwiBuild计划会对整个新房市场产生巨大的影响，是解决全国住房困境的关键。

Mr Twyford的说法淡化了私有市场受到KiwiBuild计划挤压的可能性。此外，政府指出此计划的部分内容就是“计划外”房产的购买，但是Mr Twyford的声明似乎与此相矛盾：他一直在强调该计划每年会增加10,000套住房的建设，远超私有市场能够提供的数量。

KiwiBuild的贡献被高估

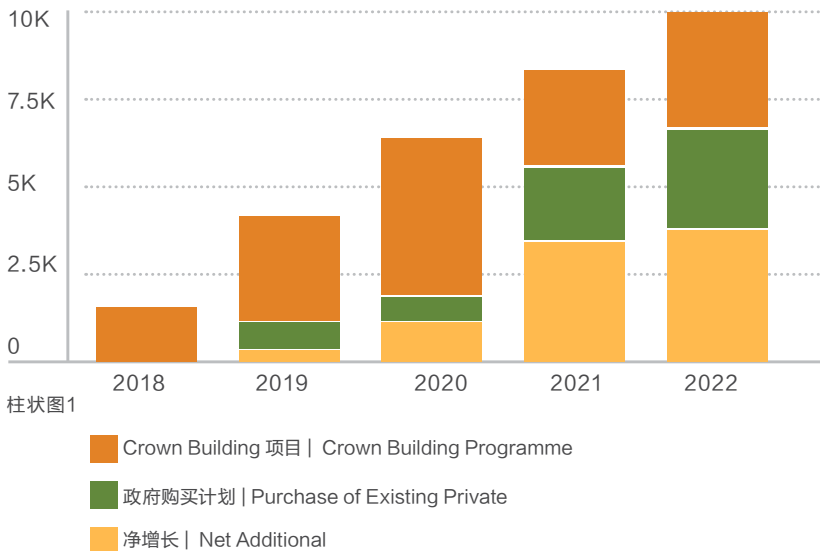
根据新西兰官方信息法OIA (Official Information Act)，财政部公开了KiwiBuild计划的相关文件，文件中对该计划可能产生的一些结果做了必要说明。

从目前到2022年之间，预计4年内将会有29,000套住房完成建设。柱状图1显示了财政部预估的KiwiBuild项目和其它几种地产活动的这些新房的贡献排序。其中，有两个关键的部分需要特别关注。

财政部对KiwiBuild项目的预估

Treasury's Projections of the KiwiBuild Programme

June Years



财政部公开的相关数据显示，从目前到2020年之间，已有的Crown Building 项目（想必主要来自Housing New Zealand）已经批准了超过4,000套新房的建设计划。其中，房屋署的重新开发和配置房屋工作将贡献1,454套，这一数字是去年的两倍，也是29年来的新高。将以上的这些年度数字和已有的建设项目数字合计统计，可以贡献29,000套住房里的一半力量（图表中深橙色部分）。

未来4年的29,000套住房的建设计划里，将会有22%的份额来自于“计划外的”政府购买计划（图表中绿色部分）。财政部门和Mr Twyford都认为这项购买计划会激励建设活动，“因为这些建

设计划可能不会取得政府以外其他的资金支持”。Infometrics认同政府对这些项目的支持，会提供更大的确定性，并且很可能加速发展进程。但是考虑到目前住房市场的强劲需求和劳动力的限制，对于这部分建设活动会遇到资金短缺并且没有进展的假设是值得怀疑的。

如果除去这两个部分，未来四年建筑行业的净增长很可能只超过9,000套（图表中淡橙色部分）。而这一数据还是没有考虑到中央政府活动增加导致私营部门受到的挤压的情况——而这一情况被Infometrics认为是可能在短期内遇到的重大风险。





摄 Yuri Kim

购房所需收入被低估

Mr Twyford还低估了购买“可负担”KiwiBuild房屋所需要的家庭收入。新西兰商业创新就业部MBIE (The Ministry of Business, Innovation and Employment) 根据OIA公布的另一份文件显示,在奥克兰,仅有2.5万个有工作收入的租房家庭(年收入达11.4万新西兰元)能买得起一套50万的KiwiBuild住房。换句话说,政府在奥克兰建设的50-60万新西兰元的“可负担性”住宅,可能只有50%的人能够买得起。

Mr Twyford 自负的猜测家庭年收入达到6万新西兰元就能负担得起KiwiBuild的房屋,这一假设仅仅只有MBIE预算所需数值的一半。然而,根据当前主要银行的利率计算,假设买家可以仅支付10%的首付,而不是央行公布的贷款比例限制的20%,那单身人士需要年收入在71,200新西兰元,才能买得起总价50万的房子;而一对没有孩子的夫妻,想要买得起总价60万的房屋,则总收入需要达到88,400新西兰元。

这也就是说,政府冒险将大量房屋带进了市场,而市场上只有少数买家能够负担得起或者还得起贷款。

建房成本被低估

房产数据分析公司CoreLogic也批评了政府关于新建住房仅需每平方米2,000新西兰元的假设。尽管这个数字和去年平均建设成本持平,但是却忽视了以下几点:

- 1 各区域建设成本的差异,奥克兰地区的建设成本高于全国其他地区
- 2 设计师和建筑师的费用,以及其他审批费用
- 3 土地整备费用,特别是那些不平整的土地
- 4 地方议会发展支出
- 5 提供给建筑建设中的场地各项基本服务的费用
- 6 对于加建或多层的住宅,每平米的建设成本往往会更高
- 7 相对面积较小的住宅建设成本也会更高

尽管以上这些建设成本很可能会摊入土地价格,但是存在的风险仍然可能导致项目开工后难以达到预期的目标。

在未来四年时间里,政府KiwiBuild项目将为新西兰的房产市场多带来约9,200套房屋,占原计划的不足三分之一。此外,这个数字还不包括对私人建筑市场的挤出效应的影响,这可能会影响未来整个建筑市场的增长。

政府可能也会发现他们对于可负担性的定义,并不适用于那些现在租房的人,尤其是对于奥克兰地区的居民,这个价格仍然不便宜。先把人们如何攒够首付的问题放一边,首套房50万-60万新西兰元的价格也需要更高的个人收入才能支持,这已经超过了Mr Twyford的预期。

最终,政府可能无法按预期的每平方米2,000新西兰元的建筑成本完成建设。任何不当的成本花费,都能够导致首次购房者买不起房或者政府在开发商遭受损失。

综上所述,工党的KiwiBuild计划与其说是建筑行业 and 住房负担能力的变革性措施,还不如说是政府成功营造的效果。政策的出发点和主旨是值得推崇的,只是事实证明在解决奥克兰房产危机这件事情上,问题比工党想的还要复杂。●





与新西兰共发展： 如何与房屋署合作？

前期审核严格

这一切起源于一次“亲密接触”。

在十万套住房的目标下，新西兰房屋署亟需借助私人公司的产能。召唤合作伙伴的号角已经吹响。从提交意向申请书，到进入正式合作，新西兰房屋署以高标准审核和约束合作伙伴。

采访 《逸居新西兰》
内容合作方 Alexander PR
编译 陈秀月

Takanini开发商Steven Chen与新西兰房屋署(Housing New Zealand)的合作始于两年多前。当时他的公司意识到，公司所专长的房产类型与国有企业(Crown entity)十分契合。

“成为新西兰房屋署的合作开发商并不容易。”房地产开发商New Dreamland Development总经理Steven Chen指出，新西兰房屋署在质量、成本、工期以及健康和安全性方面都设立了高标准，但他们也很乐意帮助我们成功完成项目。

Steven Chen所在公司参与Addison项目的开发建设时，见证了隔壁不远处新西兰公屋署在McLennan开发区进行的政府项目。于是，他们决定进一步向新西兰公屋署提交意向书，紧接着进入了面试过程。

在面试中，他们进行一番自我介绍，还向新西兰房屋署展示业务能力。比如，他们与新西兰房屋署分享了可提供的产品类型，以及所拥有的行业经验。这包括员工、分包商和承包商的详细信息。有许多细节需要敲定。

新西兰房屋署的检查过程十分严格，包括衡量开发商的可靠性和财务状况，产品质量以及产品的可持续性等等。



保证高质量是扩大合作的前提

一开始,新西兰房屋署给New Dreamland Development分配了McLennan开发项目中的七栋房子。通过前期的项目,Steven他们向新西兰房屋署证明自己的实力,能够按照高标准的质量要求以及预算标准,按时建造这些房屋。如此一来,新西兰房屋署就有足够的信心,把第二开发阶段中的另外49套房子分配给他们。

McLennan是一个占地24公顷的棕色地带(brownfields),如今它正变成一个拥有600个家庭的新社区。棕色地带,指城镇中曾经兴建过房屋或工厂而现今废弃不用的土地。

据新西兰房屋署高级开发经理Giles Tait介绍,在McLennan开发区,房屋署负责总体规划与分割。然后,私人建筑公司如New Dreamland买下的“super block”(大邻里街坊)以开发房屋和土地,并出售给私人买家。

“McLennan是一个旨在吸引各类型家庭的社区开发项目。物业类型多种多样,从两间到五间的卧室数量的选择,以及复式、独立式、单层或双层等多种类型。房子建在开放空间和休闲公园的旁边,所有的房产都有花园。这是城镇与乡村的交汇点。”

新西兰房屋署向McLennan提供基础设施,并提供了一个整体社区发展计划,目的是建造一个繁荣、可持续并且安全的社区。

McLennan位于Papakura与Takanini交界处。但在奥克兰都会区边界内,它临近一个重要的休闲保护区Clevedon与Hunua Ranges。目前New Dreamland Development有25个房屋同时在建中。假期后,会立即启动另外的12个工程。

Steven表示,“随着我们的工作不断推进,新西兰房屋署也对我们充满了信心。因为我们已经证明了,我们有建设

高质量住房所必要的能力和实力。新西兰房屋署非常注重质量。健康和安全感是一个关键因素,对健康与安全的认真态度是非常重要的,同时也要建立正确的系统规范,以提高承包商的健康和安全意识。我们要确保所做的一切,都属于市场的顶级水平。”

他还表示,虽然房屋署的标准很高,但他们也希望开发商和建筑商能取得成功。“这是一个真正的伙伴关系,我们通过共同努力一起解决问题,房屋署也总是乐于在能够提供帮助的地方伸以援手。我们都有共同的目标。”

新西兰房屋署抛来橄榄枝 企业如何申请合作?

据新政府介绍,新西兰共有66,187个福利性住房。其中有61,313套公屋归新西兰房屋署所有。新西兰社会发展部计划,到2020年中期,会将房屋数量增加到7.2万套。

根据社会发展部的资料,福利性住房的需求量很大,这是因为房价变得越来越难以负担,其中包括租金。而来自社会方面的挑战,也意味着有一部分人无法自给自足。

新西兰房屋署计划,在未来的20年内,翻新或重建45,500多所房屋。这可能包括建立高密度的住房开发计划,以及创新性的预制房屋举措。

新西兰房屋署高级开发经理Giles Tait表示,新西兰房屋署计划在未来的几年内,在奥克兰地区建造数千个新房。

这些并不是传统意义上的公屋。它们以提高能源效率和舒适性为设计宗旨。房屋会有不同的规模和类型,以满足租户不断变化的需求。因此,我们需要更多的承包商来承担住宅的详细设计和建造工作,其中包括公寓楼。



为了满足需求,新西兰房屋署征集以下四个方面的供应商:

- 建筑公司
- 奥克兰的土木工程承包商和园林绿化工程承包商
- 大奥克兰地区和全国范围内远离工地的制造解决方案提供商。截止日期为2018年10月31日。
- 拆卸承包商,在奥克兰地区的多个地点进行拆除和清理工程。

若想成为新西兰房屋署的产品服务供应商,首先使用政府电子招标服务(GETS)注册。注册后,就可以阅读详细的招标信息,获取投标文件并收到通知。TenderLink是另一个新西兰房屋署的资源。开发商和建筑师可以使用TenderLink查看招标邀请,申请意向书并要求报价。注册这些服务的好处在于,新的招标机会一发布,已登记的供应商就可以收到邮件,并能参加问答论坛并投标。☺





房地产市场回顾与展望 2017 - 2018

《逸居新西兰》
根据各个银行
和研究机构公
开的报告，整理
了主流观点。

编译 Erin Yin
编辑 陈秀月



CORELOGIC

ANZ

销量: 在经历了前四年的快速增长后,从2017年4月起,奥克兰的房屋销量下滑了30%。

贷款环境: 抵押贷款利率已达到历史新低,并在缓慢回升。在2017年前期,银行开始收紧贷款资金,贷款标准更加苛刻,导致全国范围内销售活动大幅减少,奥克兰受到的冲击最为严重。

库存量: 虽然2017年挂出房源数增加,但活跃买家的数量正在减少,两者的共同作用加剧了房产市场的放缓以及价格增幅的减少。

政策: 新政府监管措施更严格,出台了《健康住房保障法案》,酝酿税收政策的变化和限制海外买家。这些都导致投资收益大幅减少,资本利得骤降。再加上融资难,种种因素导致全国范围内的投资型买家份额下降。而首次置业者所占的销售份额则有所上升。

房价中位数: 新西兰的住房市场在2012年至2016年间经历了异常强劲的增长,全国房价涨幅超过60%,许多地区的房价中位数都创下了记录。而各地房价增长的时间和强度都出现了明显的地域差异,奥克兰增速最快,其次是一些热门的旅游中心城市。然而,2017年市场形势急剧转变,尽管利率水平很低,价格上涨放缓,特别是奥克兰地区。

销量: 房产销量大幅下滑,一度达到2011年以来的最低水平。但在2017年的最后几个月,市场出现小幅回升,全国销量反弹了10%,房价连续五月上涨。

贷款环境: 2016年末第三轮LVR限制调整对投资者市场有着很明显的影。银行收紧了贷款标准,为应对更紧缩的资金条件和不断变化的市场条件。

WESTPAC

TRADEME

REINZ

房价中位数和销量: 过去的一年中,推动住房市场的动力有所消退,销售额比最高峰时下降了25%,价格涨势趋于平缓。2017年底有所回升,房屋销量在10月和11月都有稳步增长,全国范围内的房价涨幅也有一定加速。

贷款环境: 由于借贷利率下调,后期房价和销量都有所增加,扭转了2017年早些时候的颓势。

房价中位数: 新西兰十五个地区中,有十三个地区的房价在12月达到创纪录的平均要价。全国范围的房屋要价增加,惠灵顿涨幅最大。

销量: 全国各地对物业的需求持续旺盛,看房的人流量比往年12月要多,一些热门的度假胜地更是吸引了买家的注意力。买家对奥克兰的房产市场依旧有强劲需求,目前联排屋尤其受欢迎,12月份平均要价达到了898,650元,年增幅为6.2%。总体来说,2017年市场的发展速度比2015年和2016年看到的要慢很多。

户型: 中小户型依旧是全国各地最受欢迎的房产类型,奥克兰对大户型房产的需要则在一定程度上推高了价格。

用REINZ首席执行官Bindi Norwell的话来总结,2017年房地产市场由四大基调主导。

- 1 销量放缓,特别是奥克兰市场;但奥克兰的房价仍保持了稳定;
- 2 各地区的房价涨幅表现各异;
- 3 首次置业者难以进入房地产市场;
- 4 LVR和银行贷款政策变动对市场产生影响。



CORELOGIC

贷款环境: 房贷利率是房产价值的主要影响因素, 其中一个重要组成部分就是官方现金利率, 该利率在2018年将维持不变, 但由于银行面对的资金成本, 许多经济学家预测抵押贷款利率会面临一些上行压力。

销量: 2018年的大量宏观经济因素表明, 房地产行业需求仍然相对受限, 供应依然滞后。虽然政府有设定目标来改善整体供应情况, 但不太可能迅速改善目前的供需失衡状况。

库存量: 2017年中旬发布的调查结果显示, 房产库存实际增量远远落后于许可批准数量。

房价中位数: 2018年的大部分时间里, 奥克兰的房产价值会保持相对平稳。随着更多的物业可供使用, 购买物业的紧迫感, 以及曾经的价格上涨压力已经被消除了, 需求方面会受到一定限制。

WESTPAC

房价中位数: 预测房价将会在未来四年下降超过5%, 这对未来几年的支出和GDP增长来说, 将是一个重大的拖累。

贷款环境: 最近几个月贷款利率的下降可能会起到暂时的舒缓作用, 再加上LVR限制的放松, 预计房地产市场的积极趋势将再持续几个月。

政策: 新政府计划在未来几年推出一系列监管措施, 加上利率提高的压力, 政策的变化可能会在未来几年内改变住房市场的状况, 房价通胀会有一段持续疲软时期。

建筑领域: 未来几年有很多在规划中的项目, 奥克兰有大量房屋建造工作, 但由于成本上升、劳动力短缺、融资难等问题, 预计住房短缺仅能得到一定程度的缓解。奥克兰的建房需求依旧会持续, KiwiBuild计划在短期内的影响也比较有限。

ANZ

2018年房地产市场的地区差距将会持续, 主要归咎于各地区的独特性。从全局审视, 有以下正负面因素会对房地产市场产生影响:

其中正面因素包括: 较低的抵押贷款利率; LVR限制放松, 储备银行也暗示希望继续放松这些限制; 由于容量、资金和成本方面的限制, 房地产供给将会缓慢增长; 劳动力市场强劲且贸易条件很高, 家庭收入稳步增长。

另一些可能抑制房价的负面因素则包括: 移民量开始放缓, 政府的政策雪上加霜。并且澳大利亚劳动力市场表现强劲, 会吸引人们西迁。住房负担能力严峻, 新西兰房价平均

是收入的六倍之高。政府为减少住房的投机性需求提出税收改革, 延长投资房的明线测试, 并推行海外买家禁令。房东的出租成本因标准改革而上升。KiwiBuild计划旨在未来10年内建造10万套可负担住房, 这可能会将房价平衡到更便宜的价位上。

结合多方面因素考虑, 2018年不大可能会看到房价的大幅下调。那将迫使偿债能力急剧恶化, 被动出售的行为提高。但这并不在目前视野之内。当然, 如果经济受到一些来自海外的猛烈冲击, 那么也是有可能的。但现阶段通过观察各种对抗因素的作用, 我们认为房地产市场将仍然“如履薄冰”。



TRADEME

REINZ

要价: 住房需求今年将保持稳定, 预计全国平均要价的涨幅将在2%到4%之间。

受益群体: LVR限贷令的松绑、限制海外买家的政策酝酿以及《健康住房保障法案》的推出, 对于首次置业者而言, 都是好消息。信贷条件的放松有利于首次置业者踏入房地产市场, 这可能会带来需求的小幅增长。

库存量: 由于海外买家禁令的出台, 2018年市场上将会看到较少的海外买家, 但这对平均房屋要价并没有太大的影响。

自住房的库存可能会上升, 这是由于一些投资类买家可能会因为《健康住房保障法》所带来的额外成本而选择出售房产。

2017年各种因素都参与其中。选举带来的不确定性, 再把LVR的影响和银行贷款的收紧结合起来, 房地产行业正蓄势以待。而随着2018限贷令的放松与更多的选举后确定性, 形势可能会回归常态。



Sarah Liu 劉思華

Residential and Commercial Sales Consultant
資深房地產顧問

擁有多年的金融地產銷售經驗, 精通英、粵、國三語, 經濟學商學碩士, 豐富的專業知識, 強大的客戶資源, 誠信的做人品質, 完美的客戶服務。
買賣豪宅、商業樓宇、生意、開發大地, 選擇 Sarah, 收穫地產界的每一桶金。

Sarah has more than two decades of experience in the finance and business sectors, fluently speaks English, Cantonese, and Mandarin, and has two master degrees in economics and business. She also has a wealth of expertise, strong customer resources, notable integrity, and warm customer service.

Whether you want to buy or sell a luxury house, commercial building, or develop land, Sarah would be more than happy to assist.



扫描二维码
查看楼盘更多信息



扫描二维码
查看楼盘更多信息



扫描二维码
查看楼盘更多信息



Mobile: +64 21 182 4701 Office: +64 9 520 8888 sarah.liu@bayleys.co.nz

BAYLEYS
Licensed under the REAA 2008



酝酿中的 海外买家限购令 有哪些副作用？

新西兰把调控房价的目光一直放在海外买家身上，但也必须接受可能“误伤”其它企业或地区经济。

编译 Lesley 编辑 陈秀月
摄 Simon Matzinger

作为新政府上台后调控楼市的重要举措，修订《海外投资法》旨在提高海外买家在新西兰购买住宅房屋的难度。新西兰政府本意棒打个人海外投机者，但通过修订《海外投资法》的途径却可能误伤了一些地方政府的招商引资，以及有海外股东的本地企业的业务扩张。

新政府在2017年12月14日推出了海外投资修订案。目前已通过一读，处于特别委员会审理的阶段。在现有修订案的基础上，各界纷纷发声，呼吁进一步调整，降低不必要的连带副作用。

《逸居新西兰》根据新西兰国会网站上的公开资料，整理了地产业相关利益者的意见和建议。

HAURAKI DISTRICT COUNCIL

“ 鉴于地区特殊的情况，即矿业公司将长期在此地进行开发，以及矿业作为地区的支柱产业，我们认为，能够保证矿业公司继续无限制地购买当地的房产是至关重要的。

”

如果新的法案实施，矿业公司可能在购买房产上受到限制，从而影响本地区房产的价格。

采矿业是整个Hauraki社区、乃至东Waihi的支柱产业。矿业公司在和议会和社区代表沟通之后达成购买了区域内的部分房屋的协议。这些房屋被用做出租屋，继续服务于社区。由于这些协议，整个地区的房地产市场相对稳定，居民的房屋没有出现之前设想的贬值情况，而且易于出售。如果新的法案实施，矿业公司可能在购买房产受到限制，从而影响本地区房产的价格。一旦限制了矿业公司的购买能力，当地居民的选择（卖房/租房等）会大大减少，从而导致公司和居民之间长期的友好关系受损。



CDL LAND

“ CDL公司不是寻求购买新西兰房产的海外投机者,但是,现有法案却对CDL公司未来的开发能力造成了负面影响,这会导致供给市场的土地总量降低。”

CDL公司的核心业务是提供高质量的建筑和基础设施用地。通常,CDL公司的项目是较大规模的,这样能够提高规划和开发的效率,减少相应成本。这些项目供给开放市场或者私人建商开发,能够增加现有新西兰的住宅供应。

近期,奥克兰周边的一些土地规划在新法案的要求下被划为住宅用地。这些土地面积在2-4公顷,对于很多建筑公司来说过于巨大,难以独立完成全部的规划和建设工作。事实上,新西兰全国只有有限的几家大型土地开发商有经验和能力运作大型的土地整合项目,其中一些主要的开发商海外持股比例均超过25%,显然不合法案中要求,将不能继续参与这部分的项目。CDL一直以来都在新西兰境内进行各项业务,有近40%的股份是新西兰本地持有。但因此股权结构中有超过25%的外资,将很难再获得住宅用地并分割开发,这对于全国的市场来说,会导致供给降低而开发成本提高。

CDL预期新法案将会造成很多影响,包括:一些开发项目逾期;由于市场波动开发商不能长期持有土地,按照法案要求尽快售出造成损失,冲击未来开发的融资能力;按照新法案的要求,总的开发周期和成本会增加。

CDL建议,不同土地类型区别对待,针对住宅用地,政府应简化审批流程,提高土地供应。允许那些在新西兰有实质商业活动的海外人士购买。建立预批机制,通过改进流程,扩大审批范围等手段加快审批周期。

RETIREMENT VILLAGES ASSOCIATION

“ 建设、运营这些退休村的需要合适的土地、资本和劳动力,新的法案可能会对此造成负面影响。”

退休村协会代表了新西兰境内所有退休村房主、开发商和管理者的利益。该协会会员运营着超过350个退休村内30,000套住宅,为39,000名新西兰老人提供服务。该协会会员每周建设大约40套住宅,超过50名新居民会入驻。

2013年以来,退休村协会已经建成了大约6,500套住宅,相当于每年增长6%;目前,14,700套新公寓和别墅已在规划、审批或者建设中,这对于政府提供100,000套新房的目标来说,也是巨大的支持。

退休村的房屋能更加有效地利用土地资源。举例来说,在奥克兰,退休村内平均每个房屋占地152-164平方米,相对于《奥克兰统一规划》现有独立屋占地的600平方米和联排屋的250-300平方米,有很大优势。

2033年,全国75岁以上人口将增长到总人口的10%(586,000人),对退休村的需求也会随之增加。然而,建设、运营这些退休村的需要合适的土地、资本和劳动力,新的法案可能会对此造成负面影响。建设退休村所需要的房屋用地需要接近目标居民目前居住的地方,法案对敏感土地(sensitive land)定义可能影响退休村的建设。

退休村协会预计,多达63%(约20,000套)的退休村房屋将受法案影响。有6家公司受到影响,其中两家主要股东是美国。他们都表示,希望在合适的时间增加投资,然而这一法案会影响他们的投资计划。

退休村协会建议如果要达到政府房屋建设的目标,政府需要评估现有的土地和资本情况,而不是资本的来源。由于退休村的特殊性,运营和持有这些公司和机构,包括为老年人提供照顾的机构,应该获得法案的全权豁免。

**全国75岁以上人口将
增长到总人口的10%,
586,000人,
对退休村的需求也会随之增加。**

摄 Marc

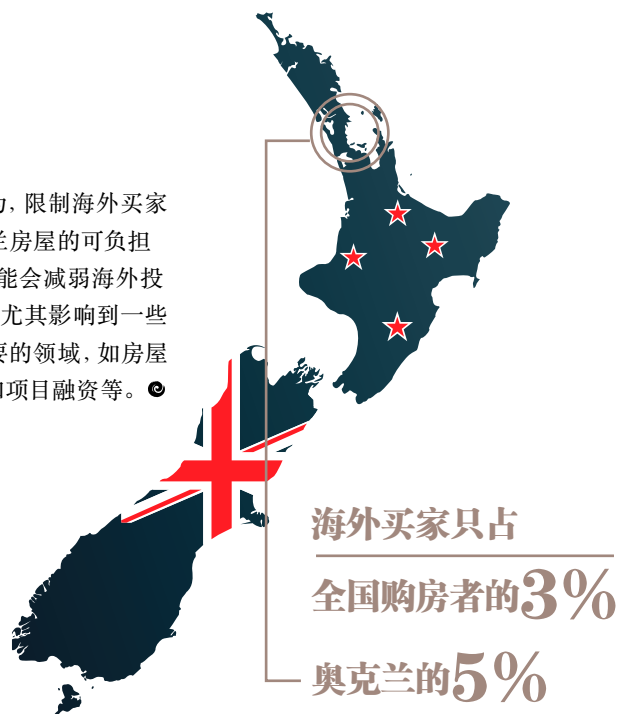


BAYLEYS

“除非有数据表明，相关政策可以改善新西兰房产的不可负担性，否则不要实施。”

限制海外买家购买豪宅这一举措，对新西兰房产的可负担性并没有明确影响。因为真正的可负担压力主要集中在低端市场。海外买家对新西兰房产市场的影响是有限的。这一观点基于LINZ (Land information New Zealand) 去年第三季度的数据：海外买家只占全国购房者的3%、奥克兰的5%。

因此，Bayleys认为，限制海外买家并不能有效提高新西兰房屋的可负担性；相反，这些限制可能会减弱海外投资者对新西兰的兴趣，尤其影响到一些海外资金仍然十分重要的领域，如房屋供应、基础设施投资和项目融资等。



太平洋高地项目是由CHANGDA INTERNATIONAL NZ LIMITED在Orewa投资开发的大型住宅项目，离北岸中心Albany仅20分钟车程，占地44公顷，共分为3期。内有10.8公顷的原始森林，人工步道和景观桥连接东西两侧。拥有壮丽的海景，俯视风景秀丽的Alice Eaves公园，位置得天独厚。

距离Orewa海滩和城镇中心仅3公里，毗邻9分的Orewa小学。项目开发房屋类型涵盖独栋别墅、联排别墅及两层小型公寓等，还配套有四个社区商业公建和一个占地约1000平方米的幼儿园。

项目第一期基础设施整理正在施工中，预计2018年年底完工。第一期部分地块已经于年初上市并全部销售完毕，现隆重推出第一期仅剩的约70块建地(现已售20块)。



详情请浏览项目官方网站
WWW.PACIFIC-HEIGHTS.CO.NZ





时光荏苒，成立于2003年的Elite North Harbour长城铝合金门窗即将在2018年迎来她的十五岁的生日。秉承着专注于精益求精的工艺和最高满意度的客户体验的经营理念，在过去十五年来为广大奥克兰乃至全新西兰的客户提供高品质的铝合金门窗及服务。

长城多年来一直与新西兰门窗业龙头品牌Fairview和Metro Glass紧密合作，并且拥有一支经验丰富、技艺精湛的技术工人队伍，工匠精神、品质保证；自有厂房和运输团队可以确保稳定的生产与运输；同时，高效的经营团队为客户精确的把控生产进度。

在过去数年，民宅及商业新屋及旧房改造对于各类门窗日益增长的需求持续扩大，长城始终紧跟市场脉搏，一切从客户需求出发，满足每一个客户的不同定制要求。我们致力于不断优化已有资源，提高生产效率，提升服务质量，向客户提供更好的产品，更多的服务。

无论是设计团队还是技术工人，都已经熟练的掌握高端精品住宅的门窗的设计和制造工艺。

如今，长城铝合金门窗已经成为奥克兰地区最大的铝合金门窗供应商之一，在行业内也是多次获得年度最佳门窗供应商奖项和好评。

2012 Sky Rocket Award for best growth and sales in 2011/2012 in Aluminium Systems Ltd

2013 Award of Residential Project of The Year under 75K in Fairview Group

2014 Finalist of Residential Project of The Year under 75K in Fairview Group

2015 National Finalist Residential Projects under 25K in WANZ

2016 Silver Fern Award in Elite of Chinese Business Leaders

2016 Award of Residential Project of the Year under \$75K in Fairview Group

2017 Finalist of Residential Project of the Year over \$75K in Fairview Group

我们相信，随着新西兰市场对建筑材料品质要求的提高，以及对于材料与制造工艺要求的提升，门窗将会在房屋建造中占有更加重要的地位，长城有信心凭借自己不断的努力在房地产发展的潮流中，以感恩心做人、以责任心做事，更好地为客户服务。

Elite North Harbour (本公司为新西兰国内知名品牌加盟商)

地址: 16 Kaimahi Rd, Glenfield | 邮箱: info@enhwindows.com

中文专线电话: 09 443 66 66 | 手机: 021 224 6303

fairview
EXCEPTIONAL WINDOWS & DOORS

四个问题厘清 “明线测试”的变化

低买高卖的炒房游戏，或将被这一
纸新规打破了套路。

撰文 于淼
编辑 陈秀月

2018年2月15日，新西兰税务部长 Stuart Nash 声明，已经向议会提交有关针对民宅物业税法 Bright Line Test(明线测试) 由2年延长至5年的法案，计划于(2017 - 18年度就业和投资收入及补救事宜) 税务年度税率法案中引入补充命令文件。一旦议会提交的税收法案获得皇家认可，这一变化便开始生效。

Stuart Nash 表示，延期意味着若通过皇家认可日期后，在5年内买卖的非豁免(自住房，遗产房，婚姻分割财产等豁免) 民宅投资物业，利润部分应纳税。“我们需要投资来增长经济并创造就业机会，而不是扭曲民宅市场的投机投资。这项措施将使公平性重新回到税收体系。”这一提议将进一步制约及减少房地产投机，也将有助于改善普通自住房民众的住房负担能力。

目前的两年明线测试对于新法规生效前所交易的民用物业仍然生效。

两年版和五年版有何不同？

新出台的明线测试的延长操作与自2015年推出以来的“明线测试”操作完全相同。除了时间从2年延长到5年，2015年提出的明线测试里的豁免房继续沿用，不在征税范围。

这意味着在本条例草案颁布之日前“购入”的住宅物业仍然使用进行为期2年的明线测试。任何在此点之后购入的民宅物业，如果在购入后的5年内卖出，则利润部分需缴税(豁免房除外)。

如何确定明线测试 开始和结束的时间？

2015年，政府推出的“明线测试”(Bright Line Test) 税法。即买卖2年内的房产(非豁免房产)需缴纳利润部分的税金。任何希望获得住宅用地的人都应该全面考虑“2007年所

得税法”中的土地交易条款。此税法是根据现有房地产税法“目的测试”(2007年所得税法中的规定)上的扩展，以确保那些以投机目的炒房者缴纳税金。该规则只适用于民宅用地。

在此项税法里，通过“目的测试”之后，最重要的是确定明线测试开始和结束的日期，以确保准确计算明线测试的时间范围。时间开始和结束点，依照不同情况有所不同。各种不同情况，需要参考税法明确。

待新法案出台后，还需核实新法案是否会在时间点上做文章，才能具体的去针对情况来做说明分析。

**自住房、婚姻分割财产
房和遗产房等
非投资目的房产可豁免税收**



何种住宅会被豁免?

主要自住房、婚姻分割财产房和遗产房等非投资目的房产可豁免税收(详情请咨询注册会计师和律师)。其中“主要自住房”,如果一个人有不止一个房屋,那么他的“主要自住房”就是与这个人有最大联系的自住房屋。

若业主已经使用过两次或多次自住房豁免的情况,或者该业主定期更换自住房住宅。则将进一步考察“目的测试”,也许不会被豁免。

对个人投资者有何影响?

可以预见,此税务政策将会使房地产市场更加理性,进一步区分出房产长线投资客和短线投机人,会迫使部分短线投机人以公司及企业的形式进行房产投资,或者转变成长线房产投资人。长线房产投资人,将会着重考虑各种提高租金回报率(如:短租经营的形式)。而在房价上,将会起到一定抑制自住房房价的目的。当然,房价还要结合海外人士限购政策是否得以实施以及实施的日期。而对于部分房产投资人,将会暂时保持观望状态。●

作者介绍

于森 CA CPP

澳新注册会计师, Prosper chartered accountants & consultants 天予注册会计事务所董事, 中国兴华事务所(中国 TOP 20) 新西兰业务部, 前洋人注会事务所合伙人(旅行, 地产方向), 曾任职世界顶尖税务咨询公司新西兰公司。



Barfoot & Thompson

"Alex和Luke非常勤劳和专业。我通过他们出售了多个物业,并愿意毫不犹豫地推荐Alex和Luke给我的朋友们作他们的房产中介。他们在为我销售房产的时候,过程非常的清晰明白,也时时刻刻照顾买家和卖家,对我们非常诚实和诚信。我很期待与他们再次合作并有更多好的成果!"

Simone O'meara

"当我计划购买我的第一套公寓时,我认识了Luke和Alex,这个诚实、专业、认真、随和、勤奋的团队给我留下了深刻的印象。对于那些正在寻找优质服务的专业团队来协助您们购买或出售物业,我强烈建议Luke和Alex这个专业并且服务很好的房产中介团队。我相信他们专业的服务,会为您带来很好的成果。"

Grace Sun

奥克兰市中心地产买卖的新秀之星 Luke Shi 和 Alex K团队

年轻 创新 诚实 敬业

团队成立以来,业绩屡创新高,从估价到广告定位,团队的全方位市场策划受到很多屋主们的青睐!团队所属的Barfoot & Thompson City分行在2017年全公司排名第一,主要服务于奥克兰市区。

对公寓买卖有着独到的见解和敏锐的嗅觉,并拥有大量洋人和华人资源,以及市区公寓销售的丰富经验,同时在中区,西区和北岸的房产也有出色的销售业绩!



LUKE SHI Residential Sales
手机 021 137 6845

ALEX K Residential Sales
手机 021 049 4824

Cnr Fort Street & Commerce Street,
Auckland Central



出租房 还没加装 保温棉? 要罚款了!

为确保租户能够拥有一个更安全、更温暖、更健康的居住环境,2016年7月,新西兰政府更新了住房租赁法案 (Residential Tenancies Act), 强制要求出租房屋加装保温棉和烟感系统,并在租房协议中体现这些要求。

与此同时,新西兰政府又投入3,600万新西兰元,分别资助了两个用于帮助房屋保暖的计划——温暖新西兰 (Warm Up New Zealand) 和健康住宅项目 (Healthy Homes Projects)。前者将为有需要的人提供帮助,后者则是为那些因住房阴冷潮湿而有高患病风险的低收入家庭提供免费天花板和地板保温。

政策和资金全部到位,新西兰政府对房屋加装保温棉的重视不言而喻。

尽管相关法律已经做出规定,尽管政府给予了一定的财政补贴,到2017年6月,仅有3,700栋住宅成功安装了保温层。似乎大多数房主并没有把这一法案放在心上。

新西兰商业创新和就业部 (MBIE) 则估计,到2019年7月,即这一租赁规定截止日期之前,需要安装保温棉的180,000个出租物业中仅10,000家按规定加装了保温棉。而这170,000家出租屋的房东,将面临4,000新西兰元的罚款。

能源和资源部长Judith Collins指出,随着新的绝缘保温规定的出台,房东们现在就应该采取行动了。

保温棉材料选择知多少?

目前市场上有两大类材质的保温棉: 玻璃棉保温棉 (Glasswool) 和聚酯保温棉 (Polyester)。



玻璃棉保温棉在新西兰已经安装保温棉的住宅中占70%。玻璃棉有卷筒状的,也有块状的,嵌在墙里。玻璃棉是用可再生的玻璃溶液制成,性价比高;不同品牌的玻璃棉用特定的颜色以示区分,有粉色、棕色、黄色和金色。



聚酯保温棉是市场中增长最快的保温棉材料之一。聚酯保温棉是由可回收的PET塑料制成,而它本身也是可回收的。对于新西兰的哮喘病患者而言,聚酯保温棉是一种更安全的产品;同时人们也不会因为触摸聚酯保温棉而产生刺激性反应。和玻璃棉保温棉相比,聚酯保温棉产生的粉尘也更少。不过,聚酯保温棉的价格不菲,是普通保温棉的两倍。不同品牌的聚酯保温棉也是用不同颜色来区分的,有浅绿色,浅蓝色和白色。

为什么要加装保温棉?

当人们想到家,就会产生对“温暖”的渴望。然而,为房屋“保暖”的保温棉,却是在房屋施工过程中经常被忽视和低估的一个环节。

在整个房屋的建造成本中,保温棉的成本只占很小的比例,大概到1-2%左右。但是如果房屋没有使用保温棉或者没有使用高质量的保温棉,人住在里面就会感到阴冷潮湿。然而,高质量的保温棉可不仅仅只有“保暖”一个作用。

冬暖夏凉: 冬天,海岛气候使得很多新西兰房屋寒冷、潮湿,根据专业安装保温棉公司ADL Group的调查指出,在冬天,安装了高质量保温棉的家庭,室内温度可能会比未安装保温棉的家庭温度高5-10℃。

夏天,安装保温棉则能够有效隔绝阳光直射所带来的温度升高,将热气从房顶和墙体中直接隔离,使房屋有效贮藏冷空气。在安装保温棉后,夏天室温会有3度的变化。

祛湿防潮: 加装保温棉的另外一个好处则是防潮。根据ADL Group的实地测量,清晨,新西兰没有加装保温棉的房间室内湿度普遍超过60%,有的长期得不到日晒的房间更是能够高达80%。如此高湿度的居住环境,极易引发哮喘或感冒等疾病。有数据显示,由于新西兰30%的房屋保暖措施不足,导致新西兰六分之一的成人和四分之一的儿童患有哮喘,这个比例远超全球平均水平。

节省能源: 保温棉绝不是一个花钱的负担。就冬季保温而言,保温棉最重要的功能是在于延缓房屋中热量的流失。安装了高质量的保温棉,可以大大减少使用暖气的的时间,起到省电节能的作用。事实上,比起没有使用保温棉的房屋,正确使用保温棉的房屋可以节省一半以上的电暖气费。





什么样的房屋 需要加装保温棉?

根据住房租赁法案RTA可知, 政府要求用于出租的房屋在四年内对屋顶和地下的保温棉加装工程。那些实际情况不允许加装保温层的房屋, 比如地板下空间不够或者无法施工的倾斜的天花板, 则可不用加装。

根据RTA出台的租赁物业指导 (Guidelines For All Rental/Tenanted Properties Act) 则指出, 保温棉的更换或安装须达到标准要求。

顶层保温指导针对最常见的旧式天花板保温材料——玻璃纤维保温材料、浸渍纸保温材料以及吹制羊毛保温材料。这些旧式的保温材料在当初安装的时候应该至少是100mm厚, 但是时过境迁, 保温材料的沉降或压缩是不可避免的。一般来说, 顶层保温层至少要厚于70mm, 如指导意见所示:

保温层达标——房屋顶部所有地方的保温层厚度超过100mm

保温层需要补充——房屋顶部保温层厚度在70mm和100mm之间

保温层需要重新制作——房屋顶部保温层厚度不足70mm

排除特殊区域(比如下水道), 底层保温层要覆盖住宅内可居住空间下所有的部分。保温层必须处于有效的状态——如果箔片保温层的光泽面上出现裂纹、裂缝、盐或灰尘沉积等状况, 箔片保温层的保温性能都会受到损失, 而这些损伤是非常常见的。如果现有保温层有损坏、退化、缺失或不完整, 那么就必须安装新的非导电底层保温层, 保温层的R值不能低于1.3。

来自ADL GROUP的保温棉专家Anthony指出, 想知道自己的房子是否需要安装保温棉, 第一步就是检查屋顶, 老房子通往屋顶的入口通常都在更衣室或者是橱柜。一般屋顶入口都会有木板盖住, 只要将木板取下就能看到。一般来说, 屋顶的旧保温棉大多不符合政府要求。

保温棉的R值是什么意思?

R学名叫“热阻”。简单讲, R值就是保温棉的保温效果指标, R值越高, 说明保温效果越好。R值的高低受很多因素影响, 比如材质、厚度、密度等等。

每个国家和地区会依据本地的气候和地形条件, 设定符合当地情况的R值标准。建造房屋的外部材料, 每一种材料都有R值标准; 在选取建筑材料的时候, 务必要确保每一种外部材料的R值都不低于本地政府部门的要求。这样建造出来的房屋, 才是全面符合要求的!

最重要也最需要注意的就是: 材料的R值比政府标准, 只能高! 不能低!



ADL GROUP LTD
保温棉专家

装 保温棉
选 保温哥

/ 专业 /
提供房屋保温棉材料和保温棉安装服务

/ 唯一 /
新西兰保温棉协会华人会员公司

/ 免费 /
为租房房东提供的现场评估服务

0800 235 477 info@adlgroup.co.nz
www.installs.adlgroup.co.nz



E智论坛： 聚集最专业的智慧 用大数据匹配需求



Frank Cui | E智论坛发起人

房地产是华人投资活动最为活跃的领域，买投资房、买地做分割、亦或是小型土地开发，许多房地产投资的途径已被许多华人所熟知。

从专业的金融机构银行走向自主创业，Frank Cui第一次真正意识到，大部分新西兰华人群体对法律、会计、土地开发等专业领域的知识存在一定程度的匮乏。“很多人接触了不少人，但仍然没有解开自己投资中的一些困惑，或是一知半解。”

聚集权威专家， 提供最深入的回答

起初，Frank Cui希望可以利用自己以往的专业人士人脉网络，邀请权威专家，以Workshop的形式，为其公司宏硕资本的客户小范围深度答疑。2016年首场E智论坛预期100多人的参与规模，结果一下子达到了250人。

随着新西兰房地产市场的变化，投资者的需求不断增多。2017年E智论坛连办三场，在不同的市场节点，力邀行业专家，从房产、金融、法律和融资等维度，为投资者分析新的变化。E智论坛对演讲嘉宾设立较高的门槛。其专业背景和行业经验必须过硬。强大的演讲嘉宾阵容，保证了每一次E智论坛高质量的知识分享。随着论坛专业性逐步提高，参与的观众人数也越来越多，从第二期的350人到第三期的400人。在去年10月份举办的第四期E智论坛，实际到场人数达到550人。

有了一定的知名度和参与度，2018年E智论坛跨上了新的台阶。同样一年三期，但论坛涉及的主题已从华人最关心的房地产，延伸到投资、专业服务（律师和会计等）和创业领域。在形式上，继续保留主论坛的同时，2018年的E智论坛将增设workshop的形式，把观众的需求细分化。Frank Cui认为，E智论坛最大的价值在于演讲者对观众问题到位、深入的剖析和回答，因此会继续在各方面下大功夫，让观众不虚此行。

论坛，只是匹配 观众和商家需求的开始

过往每期E智论坛结束后，观众和演讲嘉宾并没有马上离去，而是留下来继续探讨。观众的需求和对专业探讨的渴求，也让Frank思考如何把观众的需求更加精准化。

基于已有的观众数据库，E智论坛将对观众进行分层。Frank Cui指出，希望通过大数据的方式，把观众的诉求筛选出来。

公开性的E智论坛只是解决客户困惑和需求的渠道之一。在论坛结束后，工作人员还会一对一地进行回访，结合E智论坛的商家资源，为观众推荐合适的服务商。因此，Frank Cui十分鼓励有独特产品和服务的商家前来E智论坛，加入资源库。越多的观众、越多的商家资源，平台运营者就越能够精准地为双方提供互相匹配的信息需求。

从论坛到会后的专业人士推荐，E智论坛目前还在筹划建立网站。Frank Cui指出，E智论坛的官网好比是一个专业知识的图书馆。合作的公司将定期在平台上发布文字或视频形式的专业知识分享。一旦成为网站的会员，将会定期收到网站的主动推送。

Frank Cui希望，E智论坛的会员能够享受到其它平台所不能给与的特权，能够因为加入E智论坛而提高了生活和投资的便利度。☺



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



《 扫一扫，查看E智论坛官网



我们的微信公众号上线啦，敬请关注
我们将与您定期分享最新的GIB产品及行业活动信息



抽奖活动

第一时间通知并参与新的抽奖活动。

产品信息

在这里可以了解最新的GIB产品及安装系统。

行业新闻和活动

我们会在此更新行业相关的新闻及活动。

扫描二维码

现在就关注



新西兰地产开发 遭遇新挑战： 从专业化分工到多方协作

过去一年来，房地产明显走慢，各个环节的利润受到了影响。上下游之间互相出言献策，尽可能降低成本、减少资源占用，成为新的生存之道。

采访/撰文 陈秀月
摄 Pierre

在新西兰，地产项目的开发、设计和施工是相对独立和专业化的作业流程。当经过一个可行性的分析后，开发商进入了土地购买的阶段，之后聘请建筑事务所规划和设计图纸，提交市政府获得资源许可证或建设许可证。文件和资金等一切就绪后，展开招投标，遴选总承包商，开启施工环节。

这种司空见惯的产业运作流程如今却遇到了挑战。

过去一年来，房地产明显走慢，各个环节的利润受到了影响。以往，设计师天马行空的规划或许还能被狂热的买家一抢而空。屡次修改图纸导致的施工成本增加，或许还能被卖得动的高房价所消化。当利润空间缩小时，每一个环节的错误成本都被放大了。

“只有通过沟通和合作，才能提高工作效率，才能节约成本，提高产量。”新西兰华人建筑业协会会长许立指出，房地产开发各个环节的专业化分工有其道理，但是无形中割裂了合作与沟通，导致设计与施工脱节等问题。理想的情况下，在某个阶段的决策时，需要得到前序和后续专业人士的知识支持。

上下游合作的可行机制

中资背景的开发商Avanda Group在Onehunga Bay打造一个44套3层的联排公寓项目。该项目建筑设计公司Creative/Infusion Arch常常拉上施工公司东方建筑的负责人郑路

一起开会。双方在每个设计环节及时沟通施工难度、可行性和成本。

作为新西兰华人建筑业协会的负责人，许立大力推崇施工公司作为顾问的角色，在早期阶段对设计提出成本、材料供应情况、施工工艺等方面的建议。比如设计图纸中使用了预制水泥板，而施工公司可以提醒开发商和设计师该材料的供应周期，如果等候的时间太长可能影响工期，就可考虑更换其它种材料。

许立指出，由于现在人手紧缺，一些资格不达标的人也流向了部分岗位。在向市场询价时，报价上常常出现错误，导致项目的施工造价很难控制。因此，加强施工公司资深人员和设计公司的沟通，有利于在设计阶段控制成本。



施工承包商尽早介入的好处还在于，能够在资源紧缺、处于卖方市场的产业环境下锁定后期合作的承包商。目前行业资源十分严峻，开发商或许天真地想通过竞标比价来降低施工成本。殊不知，现在已是承包商挑生意的时候。一不小心，开发商还不得不接受承包商坐地起价。

把施工承包商的参与提前到设计和开发阶段，还有利于实现标准化，提高生产效率。比如，设计师可以和施工公司讨论项目中窗户的种类和施工可行性，尽可能降低窗户的品种类别，扩大单一类别的数量，达到规模效应。建材公司如能一同参与，设计和施工公司对标准化可到达的程度就更有把握。

然而，真正落实到操作层面仍有一定难度。在Avanda集团的项目中之所以能实现上下游协作，是因为开发商、设计公司 and 施工公司都是新西兰华人建筑业协会会员。协会的平台作用和会员之间的关系，让商业上的合作变成一通电话就可以谈下的事情。

“传统上把项目分割成不同的阶段，不同的任务分工。现在综合作业，确实很难，得建立在各方达成共识，都有意愿的基础上。”许立指出，在机制上，开发商、设计、施工和建材供应等环节都需要派出经验丰富的代表，组成一个综合的团队。同时团队还需要有一个强有力的领导，如开发经理或是项目经理来统筹。

许立介绍道，无论是洋人还是华人之间，这种上下游的紧密协作通常只能建立在各个合作伙伴的关系之上。这种模式虽然有利于应对建筑业成本高、人力紧张和工期延长等问题，却难以复制。

目前，把这种上下游协作的理念落实到契约上的有，早期施工介入合同 (ECI) 和设计施工 (Design and Build)。许立指出，很多施工公司愿意免费给开发商做顾问，提供成本和施工方面的意见参考。他们希望以此作为拿下开发商施工合同的跳板。

设计师，不再局限在设计阶段

和产业链上下游加强协作的理念相呼应的是，新西兰建筑设计公司 Infusion Arch 试图扩大设计师角色在产业链条中的影响力和决策作用，和开发商、施工公司有更多的沟通，达到共赢。

Infusion Arch 总监王波指出，开发商和设计师往往在沟通上出现了问题。开发商并没有完全把需求真正传递给设计师。最普遍的冲突是，开

开发商和设计师往往在沟通上出现了问题。

开发商并没有完全把需求真正传递给设计师。

最普遍的冲突是，开发商重视成本和造价，设计师重视创意与想法。



东方建筑集团
现承接公寓，排屋，商业，宾馆和厂房建筑。
二十二年奥克兰本地建筑经验，
欢迎现场参观建成的或在建的项目。

联系人 Luke Zheng
 手机 021-678 099
 邮箱 luke@orientconstruction.co.nz
 www.orientconstruction.co.nz



vistalite
 WINDOWS & DOORS

五星级的家需要五星级的门窗

高品质 Fletcher 铝型材
 高精度数控设备
 高素质技工队伍
 严格高效的管理
成就了 Vistalite 精品门窗

特设华语服务
 电话 09 263 4000
 手机 021 228 8862 Leanne | 021 228 8861 David
 地址 80 Lanley Rd, Wiri, Auckland

建造五星级的家，Vistalite铝门窗是您的首选

建造五星级的家，Vistalite铝门窗是您的首选



只有通过沟通和合作，才能提高工作效率，才能节约成本，提高产量。

商重视成本和造价，设计师重视创意与想法。进入施工阶段后，开发商通常直接找建商，把设计师排除在外。施工过程遇到问题时，建商也直接找开发商，并没有与设计师沟通的情况。图纸在施工阶段被随意修改的情况，并不少见。

Infusion Arch希望能打破开发商和设计师之间信息不对称的局面。从设计师的角度，Infusion Arch在听取开发商的需求后，会把初步的设计，交由开发商、中介建商和QS，听取多方意见。中介可根据该区域销售数据，给出户型上的意见。建商则会在施工难度等方面提出看法。结合QS的报价，Infusion Arch在每一个设计阶段都会征集各方意见，以确保项目设计从一开始就符合开发商对成本等方面的需求。

王波指出，Infusion Arch的做法十分考验设计师的经验。很多设计师缺乏对市场的了解、不习惯对成本进行考虑，不擅长和其它工种进行专业沟通。

除了设计师的综合素质外，设计公司与开发商、建商的无缝沟通也需要公司内部一定的制度支撑。例如，Infusion Arch建立了每周五向每

个开发商更新和汇报项目进展的沟通制度，以确保开发商和设计师始终保持共识。王波指出，这种高频度的沟通机制，可为突发问题预留出更多的应对空间。“一个项目很复杂，不可能中间完全没有问题。但是及时更新进展，就可以及时想办法解决问题。”

当然，开发商作为项目的出资人，希望最大程度地把控一切。Infusion Arch想要提高设计师的话语权，但也

不强求。

王波认为，开发商和设计师要互相理解，在价值观上达成一致。“有些项目中，开发商会作为主导，我们只是顾问之一。但随着项目的进展，我们需要其它方面的信息，就会要求开发商组织其它合作方开会。慢慢地，基于信任的增加，开发商就会把主导权交给我们。”

INFUSING EASTERN & WESTERN CULTURES, THROUGH ARCHITECTURE

将东西方文化，注入建筑之中

- Feasibility Studies
可行性研究
- Residential
住宅别墅
- Commercial
商业楼宇
- Developments
大型开发
- Industrial
工业建筑

www.infusionarch.co.nz

29 Nixon Street,
Grey Lynn, AUCKLAND

09 309 6032 / 0800 246774
info@infusionarch.co.nz



点滴公益之举 唤起行业对施工安全的重视



热衷公益，
源于对施工安全的重视

积极参与到各个社区活动，包括麦当劳叔叔之家和西太平洋银行直升机救援，是CHANCELLOR一直所坚持并为之努力的。现在，CHANCELLOR成为了第一家开展St John募捐活动的华人企业。

CHANCELLOR执行总裁曾文先生表示，我们会在CHANCELLOR微信公众号上向更多的人分享此次募捐活动，目的不是筹款数额的多少，而是不断提高华人建筑行业的安全意识，这才是我为之感到自豪的。

St John中区委员会主席Amanda Carlier当天也赶到现场，她由衷的表示，作为本次募捐活动的发起者，CHANCELLOR的员工们非常积极，能够深深感觉到他们的用心。

“这是一家非常具有社会责任感的公司，还有新西兰华人建筑业协会的代表也积极地参与了此次活动，他们的捐款非常慷慨，这对St John来说也是一个与奥克兰华人社区加强联系的好机会，希望以后能有越来越多的公司和组织参与进来！”

位于奥克兰 East Tamaki 的建筑公司CHANCELLOR CONSTRUCTION出现在奥克兰Flat Bush街头，发起了一次为St John Ambulance (圣约翰救护会) 的筹款活动，引来了广泛的关注。

通过为施工现场进行安全意识宣讲以及拍卖的方式，CHANCELLOR团队在当天募得1,465新西兰元的善款。

此次活动吸引了来自社区近150多人的参与，其中包括新西兰华人建筑业协会以及建筑行业多位专家与公司。

建筑业受益于St John

举办这次募捐活动的起因是源于去年8月，St John帮助救治了一名在工地受伤的CHANCELLOR员工，St John救护车在接到呼救后第一时间到达现场，专业的急救人员进行救治后并及时送往医院，为伤员争取到宝贵的时间。

“建筑行业是圣约翰服务的第二大受益者，因此我们举办这次募捐活动充满了意义”，CHANCELLOR执行总裁曾文如是说。

一早，CHANCELLOR十几名工作人员聚集在Milano Heights (梅兰诺高地) Tims Crescent 街角，他们搭起大帐篷，自发分成四个小组，穿梭在附近每个施工现场，为工人进行安全意识宣讲，而同时换来的，是大家温暖的的笑容以及为St John救护车献出的一份份爱心。稍后，他们回到募捐地点在Akarana Timbers的支持进行了烧烤香肠义卖，同时由Lighting Direct赞助的精美灯具拍卖所得也全部悉数捐给St John。

通过St John工作人员详细的演示讲解，在场的每一个人对ST JOHN救护车以及救护摩托车有了更多的了解。



华融信贷 为华人的资产释放出 更多再投资的资金

YORK ZHANG 张勇

2006年
毕业于
梅西大学
创立
华融信贷
董事长



在买房、盖房离不开贷款的新西兰，房地产业近10年的高歌猛进，扩大了房产中介的规模，也吸引许多人投身贷款经纪的行业。

2005年，新西兰房地产市场还处于金融危机前的繁荣阶段，York Zhang（张勇）从梅西大学毕业后成为了一名房屋信贷经理，就职于美国GE MONEY所属的澳新子公司。耐心、负责的做事方式让他很快获得广泛的客户基础，并一跃成为公司亚洲部负责人。

针对华人市场的创业想法或在彼时埋下。2006年York Zhang（张勇）创立了华融信贷，为华人提供房屋贷款、建筑贷款、商业贷款、土地开发贷款和汽车及大型设备贷款。从留学、工作到成家立业，York Zhang（张勇）了解华人在新西兰各个阶段所需的金融支持。从首套房、到多套投资房、亦或是发展到成为兴建两三栋房子的小型开发商，甚至是开咖啡馆或餐馆等创业，华人的发展轨迹有着不少共性，贷款申请上也有着类似的难点，对资产的理解也有着相同的误区。

结合贷款经纪的专业知识和个人在新西兰的生活经验，York Zhang（张勇）希望借助华融信贷的平台能够向市场推出更多符合华人特点和需求的产品，培养出更多优秀的贷款经纪人为华人的资产释放出更多再投资的资金。

贷款经纪人：连银行都赞叹

人才是践行一切的核心。

华融信贷贷款经纪人是奔走于银行等贷款提供方和申请者的第三方。在新西兰，所有的贷款经纪人都受到新西兰金融市场管理局的监管。他们向申请者提供免费的咨询等相关服务，贷款获批后则向银行等贷款提供方收取佣金。

由于贷款经纪人一般和市面上的银行、金融公司等保持合作。申请者通常会认为，通过贷款经纪人就可以拿到最低的贷款利率。然而，事实并非如此。华融信贷董事长York Zhang（张勇）告诉《逸居新西兰》，申请者自身的贷款条件决定了能够拿到多低的贷款利率。

Finance.co.nz指出，实际上，申请者有可能通过贷款经纪人拿到市场水平最低的贷款利率。最低贷款利率的背后，York Zhang（张勇）指出，个人满足条件和通过资质优秀的贷款经理，二者条件不可或缺。

从客户的条件出发，尽可能拿到最低水平的贷款利率，是华融信贷对贷款经纪人最基本的要求。这并非只是简单地把申请海投各个机构，然后对比利率的高低。



《 扫一扫，分享该文章



设身处地地理解华人融资难的问题，
可以说是华融信贷立业的根本。



同时把一份贷款申请同时投递到不同的银行，客户的信用受到查询的次数越多，分数就会下降。华融信贷要求每位贷款经纪人必须熟知不同机构和公司的利率水平，这样当经手一个申请时，就可以清楚地知道适合提交哪家银行或公司，避免影响客户的信用评分。

这种业务做法也有利于增加银行对华融信贷的信任度，利于华融信贷客户的贷款申请。

华融信贷经营12年，对贷款经纪人严格的要求给银行和其它金融公司留下了良好的印象。华融信贷内部的某个贷款经纪人甚至在银行内形成了口碑。银行贷款审批经理一看到他的名字通常很放心地审批提交的材料。在和客户的沟通中，不同客户对同一材料的理解不同，最终提交的文件可能不符合要求。华融贷款经纪人从丰富的客户案例中总结了贷款申请中常见的一些问题，通过事前的提醒，以提高申请者的材料准备速度和准确度。比如银行对于漏水房的一些要求，若要购买，需额外提供一些说明材料等。

另一端，当申请者资料提交给银行之前，华融信贷贷款经纪人会凭借自己的专业和经验，提前在资料上对银行可能存疑的信息做出书面的解释，加快审批进度。申请资料齐全、且有序整理时，银行贷款审批经理自然更加愿意审批华融信贷的申请。

在公司制度上，华融信贷每周一次的例会和不定期的培训，为贷款经纪人打造了一个市场信息共享、贷款经验分享和银行贷款政策学习的平台。

贷款业务：
为华人的资产释放出更多再投资的资金。

华融信贷要求贷款经纪人对申请者的承诺践行到底。无论贷款金额的多少、难度大或小，市场好或差，York Zhang（张勇）鼓励贷款经纪人应该一视同仁，拿出最专业的态度和坚持到底的精神。

设身处地地理解华人融资难的问题，可以说是华融信贷立业的根本。

他还记得，金融危机时，信贷环境大幅收紧，贷款难度瞬间增大。一些原本已经在银行拿到的贷款预批被取消了，York Zhang（张勇）加班帮客户整合资料，尝试其它融资途径，帮助不少客户拿到了危难时刻的救急资金。一些客户因此和华融信贷结下深刻的情谊。此后，新西兰房产升值迅猛，此前陷入资金难关的人如今资产倍增，华融信贷又帮他们通过Top up等方式释放出房产中的升值部分，投入到新的投资中。

在华融信贷看来，和客户的关系并不是局限在一笔贷款。York Zhang（张勇）希望把华融打造成华人人生发展中融资方面的长期伙伴。在这种信念下，每个贷款经纪人经营着细水长流的客户情谊，提供着专业而周到的服务。老客户带来新客户，已经成为了华融信贷的客源渠道之一。每个老客户能否带来五个新客户，也成为华融信贷评判一位贷款经纪人工作是否到位的一种检验。☺



从一栋房屋到多套房屋， 中密度给华人带来哪些改变？

市场上的中密度住宅有三种类别，
包括1-2层的联排屋、
2-4层的联排屋，以及公寓。

.....
采访/撰文 陈秀月

受访者 ■■

Creative Arch
董事总经理
Mark McLeay

经过多年“摊煎饼”式的发展，奥克兰面临着土地供应和基础设施滞后的双重压力。如今，奥克兰不得不接受垂直化的居住方式，提高城市的密度。

迄今，建筑业没有对中密度住房给出清晰的定义。Branz认可的定义为“多个单元的房屋（最高六层）。由于中密度住宅满足了不同人群的需求，获得越来越多的市场认可。其中包括老龄化人口、不断增加的单身人群、越来越少的家庭成员。中密度住宅也被认为是解决住房可负担性的有效途径。

目前，市场上的中密度住宅有三种类别，包括1-2层的联排屋、2-4层的联排屋，以及公寓。

如今，转变已经发生。独栋屋的新房建设许可逐渐减少，联排屋、公寓的新建需求在资本和规划的推动下大幅攀升。从一线的建筑工人、施工图纸背后的设计师、到掌握资金和开发方向的开发商，都面临着提升自身专业能力的必要性，以应对从一栋房到多套房屋的行业挑战。



图 Hobsonville Village Development

转型中的小公司：理念改变

开发商由小变大，开发规模也进入更高级别。引入更专业的合作方，成为行业选择。一些停留在独栋屋时代的理念需要被更新，甚至替代。

以往华人在新西兰建筑业多涉足小型民宅，和主流设计公司、QS、项目管理和总承包商合作的动力低。

新西兰华人建筑业协会会长许立曾指出，如果民宅开发转型到中密度开发，就需要学会与其它专业分包商打交道。从独栋屋到联排屋或公寓，开发模式有着根本的改变。

现在，中密度住宅的建设涉及到很多细节。新增的防火要求对建材有特定要求。对空间利用的程度需要有经验的设计师参与，平衡密度与生活的舒适性。此外，项目越大，成本控制的难度则越高。若没有引入QS或是项目管理，极有可能出现成本超支、资金链断裂的情况。

在这浪潮中，施工人员也面临着技术升级的课题。中密度建筑相较于传统民宅更为复杂，一线工人需要改变工作习惯，严格按图施工。许立指出，现在LBP认证系统基于NZS3604。持有这个执照的人员只适用于该标准范围内的建筑。照理说，持有LBP的人员做不了新生的中密度建筑。因此，现行的LBP认证系统需要进行变革。

中资大公司：专业本土化

奥克兰市中心两栋最高公寓都出自中资开发商之手。华人开发商正在书写新的形象，大量涉足中密度的开发项目。Avanda集团的Onehunga Bay项目和昌大Pacific Gardens都是典型例子。

“对他们来说，最具挑战的是适应新西兰对城市规划的本地要求。”新西兰和中国的城市规划理念截然不同。许立指出，中资大开发商遇到的首个挑战是，在项目总体规划阶段，如何适应新西兰对城市规划的地方要求。

克服了最初的水土不服，中资开发商便进入了既有开发经验和本土专业团队的磨合过程。经营30年之久的新西兰本地建筑事务所Creative Arch和不少华人开发商有深度合作。其董事总经理Mark McLeay告诉《逸居新西兰》，现在市面上大型中密度项目的华人开发商在中国多数有着强大的团队。他们起初从中国带着设计图纸，希望本地的设计师照着画。但是两个国家在生活需求和设计规范不同，转化过程中仍会存在问题。

在Creative Arch经手的一个项目中，中资开发商带来的图纸事实上并没有较好地利用好密度。设计图纸中所标的植物也难以在新西兰寻找到。因此，Creative Arch设计师和开发商沟通后，结合新西兰本地市场的情况，重新设计了新的图纸。最终的效果，不仅减少了空间的浪费，在增加户数和提高密度的同时，又保证了居住质量。

Mark McLeay告诉《逸居新西兰》，华人开发商和新西兰本地团队合作绝对能带来益处。“我们熟悉新西兰的环境，知道在这里建造房子需要附加哪些基础设施。这又会带来哪些额外的成本。”他指出，作为专业的设计师会在设计工作把这些因素考虑进去。经验不足的设计师则容易产生问题。

“中密度开发是相对比较新的领域。”许立指出，中资开发商进入新西兰市场，可改变华人集中小型民宅开发的局面，提高华人建筑业整体水平。●



作者

卞霄翼

建筑师，奥大建筑学硕士，现在正昌集团
负责Albany市中心的大型公寓开发项目



转型中密度 建筑的 设计挑战

以人性化设计，做高利润产品
——转型中密度建筑的体会

作者手记

从独立房屋设计转型到公寓，已经有了几年的时间。在此之前，我与合伙人Jason Krueger一直在试行做装配式的独立房屋。针对澳洲市场，我们研制了几款主打产品，其中包括从100m²到300m²的多种户型，和几款可以随意组合及搭配的装修标准。我们对这些户型进行了一遍又一遍的推敲和修改，尽力实现各方面人性化的设计。这些户型适合于不同面积且较方正的土地。由于样式类似，非常适合采用预制建材，节约成本且便于施工。对于建筑师来说也大大的节约了画图时间。之后，我们在中国上海也组建了一个团队，来制作图纸。由于这些房屋基本形式一样，建筑师们上手很快，较容易培训新人。我们利用产品价格的优势，吸引了澳洲地区的大量客户。虽然生意不错但重复的工作内容却让我觉得有些枯燥无味。几年前，一个偶然的契机，我离开了之前的团队，从独立房屋设计转型到公寓开发。

在加入江苏正昌后，我一直跟进Albany的公寓开发项目。对于我个人来说，结束了之前重复枯燥的工作，开始学习新知识，迎接新挑战。在这些年的工作中，我总结了一些开发经验及有关公寓产品和独立屋产品设计的不同之处。



图
有人气的
生活社区

江苏正昌的Albany项目位于新西兰第一大城市——奥克兰。跟其他国家相比，新西兰的公寓市场正处在起步阶段。在这个阶段，公寓要和独立屋及联排屋等相竞争。公寓产品需要有相对便宜的价格，优越的地理位置（如市中心或者区中心），以及更高的品质才能提高其竞争力。然而，不成熟的市场造成了公寓建筑资源较紧缺（如建公寓的材料、施工总包、分包和建筑工人）；另外，高层建筑需要更多的结构支撑，更加复杂的施工工艺，这些都大大提高了公寓开发的造价及难度。和中国不同，新西兰的开发商不能直接使用预售的订金款，而贷款限制条件严格，各种顾问和总包的费用付款都是短期付款或月付款，也没有施工方垫资等优势。新西兰政府图纸审批和施工验收周期长，且资源短缺等因素造成了新西兰公寓建设一直处于乙方市场，而各大总包和分包建筑商业务繁忙，竞争小，比较强势。这些因素都增加了公寓开发的投资成本和风险。





投资高，风险大又不容易挣到钱，为何还要投资公寓呢？从世界上各大城市的发展来看，公寓产品是新西兰城市迅速膨胀的必然产品，也是必经之路。高密度的居住环境更环保，可以统一处理并分配资源，收集垃圾，还能够形成更好的社区和邻里，提高附属设施利用率。对于快速的城市扩张，高密度城市是环保且有效的解决方案。这条住宅转型的道路许多国家已经走过，新西兰仅需要学习澳洲或者其他地方的成长经验，取其精华。另外，希望政府能够更加开放，引进国外的技术，材料和人工，以增加本国建筑业的竞争

力，而不是一味地进行地方主义保护。多功能化的高密度城市可以提供一天24小时，每周7天，一年四季都有人气，有魅力的生活方式，这也是城市发展的追求。

我认为，从独立住宅到公寓产品的转型，“为谁而做设计”是考虑的重点。

以下我列举了为业主，为买家，为公众而考虑的三个设计方向。

为业主设计

投资公寓，业主首要的要求是投资收益。投资的费用如何达到利润最大化，如何提高建筑每平方米的售价是设计师需要思考的重点。我认为通常可以从以下几方面提高收益。

1 好的设计

朝向、风景、隐私、楼层等因素都会影响面积的售价。设计上尽量增加朝向好的户型，利用周边的风景，最大化利用土地资源，减少走廊、服务用房等空间的面积，可以大大的增加每平方米楼板面积的售价。比如尽可能的增加建筑的阳光面，避免南向户型。或是把核心筒设置在南部没有阳光的位置，建筑的走向延南北路走，增加东和西面的立面面积，从而减少南立面面积。特别是市场比较平稳或者不景气的时候，这些因素尤为重要。

2 吸引自住买家

比起精打细算的投资者，买公寓自住的人更愿意为品质多出一些银子。有品质的房子可以吸引年轻白领，空巢老人等优质自住买家。

3 面积做小

做小面积的户型，看起来和吸引自住买家似乎是矛盾的。但是，选择在正确的位置做小面积的户型既可以降低每户的售价，又能在价格上大大的提高项目的竞争力。所以这是最直接、有效提高售价的方法。

4 品牌效应

我认识的一些开发商，他们每做一个项目，就注册一个新公司。这样做可以免去自己的很多后续责任，有好处，但也会带来一些坏处。有些公寓类的开发商已经开始重视开发的品牌效应。开发商的信誉和提供高品质产品的能力将成为开发商在公寓市场长期发展的有力筹码。

此外，良好的信誉也会让政府的审批和检测部门减少审批的时间，可以大大的为开发商降低程序和时间上的成本。品牌的视觉感受和管理风格也是设计师应该重点考虑的方向之一。

为买家设计

在规划低密度独立房屋时，房屋是个整体，每个房屋都有四个面，面积和形式相对比较固定，仅需考虑里面的功能布局。相比较，公寓会有不同地朝向、面积、房间数、楼层和风景；离核心筒近或远的不同产品，适用于不同人群。不同的产品可以吸引不同年龄段、收入、文化背景的住户，也能够更好的形成社区氛围，同时避免公寓成为低收入者的聚集地，从而降低品质。

因此，多元化的产品才能吸引不同的买家。户型的位置，朝向会影响价格。如何才能使产品每平方米的销售价值最大化，哪些客户群面对这些因素的影响能出最高的价格购买？分析购买人群对设计师而言就变得至关重要。





1 首次购房者

首次购买住房者一般也是自住买家，他们需要足够的空间，明媚的阳光，以及便利的设施，但他们的预算不是很高。如购买价格在60万新西兰元以下的房产，首次购房者可以获得新西兰住房部门“置业鼓励贷款”计划的扶持，只需要支付10%的首付。购买者可以享受最大额度的KiwiSaver HomeStart补助。购买公寓的夫妇可以获得额外补助，用于支付房地产的首付款。这些政府的政策因素对于公寓设计尤为重要，推出与政策相吻合的产品，可以有效的吸引买家。比如推出一些分布在楼层的中部、朝北、或者东、西的两房的小户型，如果业主的目标为每平方米的售价为1万新西兰元，那么符合政府扶持政策的60万新西兰元以下的户型将会在60平方米以下。



2 学生及学生家长

很多学生家长倾向于为学生购买学校附近的公寓，而不是租赁。学生毕业后，他们的父母会出售附近的房产或作为长期持有用于投资。这一类买家会考虑面积小，价格便宜小户型。对于海外学生家长来说，他们现阶段很难申请到银行贷款，40万新西兰元以内的房产也是他们考虑的价格范围。适合这类买家的户型主要处于楼层较低的部分，朝北或者东，西朝向的40平左右两房，studio或一房的户型。



3 年轻的白领

年轻的专业人士，无论是单身还是已婚，都倾向于居住在交通便利靠近学校的区域。我们的项目就符合这些条件，并且性价比较高，因此这类人群是我们的潜在优质客户。买家的生活节奏快，因为他们需要工作，以赚取买房的首付。维护方便、建筑设计优秀、保温性能良好、节能和质量可靠的公寓非



4 老人

有些老人在子女搬走后，就不愿意住在面积大，维护工作多的独立房屋里面，因而选择置换公寓。这类买家通常都是本地人，比较保守，他们更倾向于在实际购买之前亲身体会房产，他们准备卖掉现有住房来购买本区的房产，并用剩余资金来改善生活。他们也是公寓的优质买家。

这类买家倾向于两房或者两房一书80-90平方米以上，位置较好的户型或裙楼顶部有私人露台的户型或Penthouse。



5 投资者

投资回报率是买房投资者最看重的原因，价格便宜、房间数多、地理位置好是他们考虑的因素。他们倾向于双钥匙、两房或三房和60-70平方米的户型。朝向对他们来说影响不会太大。

根据上面对买家的划分和一份周详的市场调研报告，建筑师可以大概可以对公寓的户型比例和户型排布有一个初步的想法。

为公众而设计

由于公寓建筑的体量和规模，建筑本身会对场地周边的环境和风貌产生重大的影响：成为当地的标志，代表了当地的风格和生活方式。独特的建筑设计风格、标志、颜色等因素可以更加吸引眼球，让建筑更有描述性，识别性。从当地环境、社会、经济和文化等因素入手进行可持续性发展设计。此外，周边有供居民的公共绿化和便利设施，或有代表性的文化标志。场地设计可以和周边良好的链接，方便宜人的流线，做到人车分流。根据地势，车道





图 有体量和规模的建筑可以带给它所在的区域有描述性和识别性，为区域性地标。

停车场的距离尽量短。尽可能让建筑不要有死角，因为死角通常会成为流浪汉或犯罪分子聚集地。景观上用好看活的当地植物，减少管理和维护的费用，并考虑生活周期成本方面和舒适度等。

虽然有很多的案例显示高密度住宅的好处，但与此同时，更多的案例也让我们了解到高密度城市如果没有好的设计来铺垫，会成为城市的灾难。和低密度的独立房屋，或联排房屋相比，高密度的公寓增加了设计的困难和设计思考因素的矛盾性。即使如此我们所有的城市，建筑的设计都应该是为公众提供一个安全、健康、舒适的生活和工作环境为目标，让我们美丽的城市更加精彩。☺

PROSTONE
PROSTONE顾问公司

请致电
027 616 4468

130 Cryers Rd, East Tamaki
prostoneconsultant@gmail.com

我们的目标是满足您的需求
一站式的项目和投资顾问公司

■ 开发和项目管理

提供土地分割、联排和公寓项目开发的管理服务以及商业建筑施工的项目管理服务

■ 预决算

提供商业建筑预算、招投标、QS报告、建筑施工过程的工料分析服务



作者 ■■

Origin Fire Consultants
CEO及总工程师
Michael James



就在我们之间—— 关于公寓中间墙的更多思考

与传统的墙体系统相比，中间墙体建设理想上是可以更快，更经济，更容易为其间的穿透做防火保护。



中间墙体建设理想目标

目前的公寓兴建热潮已经引起了人们对公寓中间墙的更多思考。

公寓中间墙有多种功能：它们固定着上面的地板；它们为固定地板的结构提供防火保护，并且为相邻的公寓和楼梯间提供防火分隔；它们限制了公寓之间的噪音传递。与传统的墙体系统——木材或钢螺栓框架的石膏板包面墙，混凝土墙或预制混凝土墙——相比，中间墙体建设理想上是可以更快，更经济，更容易为其间的穿透做防火保护。

主要的中间墙类型和解析

• 木材或钢螺栓石膏板包面墙

木材或钢螺栓石膏板包面墙已经被试用和测试过。这种墙对于接口、门、窗和结构钢保护都有标准的细节规范。然而，从隔音性能和防火保护的表现这一角度来看，细节的问题最棘手。电缆，水管装置管道和固定装置的穿透通常是既繁琐又昂贵。这种墙壁所需的石膏板层数取决于对隔音、防火保护或穿透防火保护的要求是否优先。对穿透的防火保护通常需要石膏板尽可能厚，而这导致了墙体的整体成

作者介绍

Michael James新西兰顶尖建筑防火咨询公司Originfire (www.originfire.co.nz) CEO及总工程师，超过25年的建筑防火工程设计、管理和实践经验；参与和主持多个大型建筑的防火工程设计和建设。有丰富的和council以及和fire service交流经验，针对公寓楼、高层建筑、大型建筑防火难题有独到的解决方式。专注解决建筑行业防火难题，为客户节省大量时间和资金。Michael 还曾经担任太平洋工程咨询公司的管理总裁 (former managing director for Pacific Consultants); 目前担任国际防火工程师协会新西兰主席 (Society of Fire Protection Engineers, president for New Zealand chapter)。



ORIGIN
FIRE CONSULTANTS
CREATIVE COLLABORATORS



本上升。而且，在安装传统的墙体系统之前，整个建筑物必须做过防风雨的处理。

• 混凝土块墙

尽管在安装混凝土块之前，建筑物不需要做防水处理，但是混凝土块的安装速度可能会很慢，而且为了安装设施，开孔的费用亦非常昂贵。安装人员如果希望穿透墙壁安装设施需要提前计划，这样对穿透的防火保护就相对简单了。

• 预制混凝土墙

预制混凝土的情况相似。就像石膏包面的框架和混凝土块墙，预制混凝土墙可以用作低层建筑的承重结构的一部分。但是随着建筑高度的增加，可能需要一个专门的钢筋混凝土或钢结构支撑框架。钢框架需要保护。

• 近期在中间墙建设方面的创新

我们现在正看到在公寓中间墙建设方面的创新。这些包括：石膏板包面的双木材或钢螺栓，用一块中央石膏核心板做防火和降噪；石膏板束缚和包面的轻质混凝土板，如speedwall, hebel或supercrete。这些创新旨在改善隔音性能，缩短施工时间并使穿透的防火保护更简单。

这些系统工作的前提是石膏板或轻质混凝土核心不被建筑设施所穿透。这提高了隔音性能，并消除了许多需要防火保护的穿透，因为所有的穿透都在石膏板的外层进行，不需要防火保护或隔音评级。这些系统是轻量级的，它们可以只由一个人来处理，而且可以快速安装。然而不利的方面是，行业的安装经验较少，而且对于接口、门、窗的已试用过和测试过的解决方案也较少。

总结表格

目前没有一个明确的赢家适用所有的情况。对于每一个建筑物都有要考虑的优点。对每个建筑物来说，最佳解决方案取决于建筑师、结构工程师和估算师在概念设计阶段，对所有因素都加以考虑时，给出的讨论意见的质量。☺

系统	优点	缺点
木材或钢螺栓石膏板包面墙	<ul style="list-style-type: none">• 已经试用和测试，有很多标准细节• 可以承重	<ul style="list-style-type: none">• 对穿透进行防火保护的费用昂贵• 在安装传统的墙壁系统之前建筑物必须进行防水处理
混凝土块墙	<ul style="list-style-type: none">• 已经试用和测试，有很多标准细节• 可以承重• 建筑物在安装之前不需要做防水处理	<ul style="list-style-type: none">• 对穿透进行防火保护的费用昂贵• 安装可能慢• 增加结构负重
预制混凝土墙	<ul style="list-style-type: none">• 已经试用和测试，有很多标准细节• 可以承重• 建筑物在安装之前不需要做防水处理	<ul style="list-style-type: none">• 对穿透进行防火保护的费用昂贵• 随着建筑高度的增加，可能需要• 一个专门的钢筋混凝土或钢结构支撑框架• 增加结构负重
石膏板核心墙	<ul style="list-style-type: none">• 需要进行防火保护的穿透少• 安装时需要的人力和机械量少	<ul style="list-style-type: none">• 不可以承重• 目前安装经验少• 标准细节少
轻质水泥板核心墙	<ul style="list-style-type: none">• 需要进行防火保护的穿透少• 安装时需要的人力和机械量少• 可以在建筑物进行防水处理前安装	<ul style="list-style-type: none">• 不可以承重• 目前安装经验少• 标准细节少





ORIGIN
FIRE CONSULTANTS
CREATIVE COLLABORATORS

Origin Fire Consultants Limited
345 Remuera Rd, Remuera,
Auckland 1050
PO Box 128 295, Auckland 1541

T 09 520 0439
E info@originfire.co.nz
www.originfire.co.nz



受访者 ■■

Thy Chong(TC) Tan
陈戴中

一个顺利完工的公寓项目背后，少不了这份合同

目前在新西兰普遍适用于各种建筑类型的合同是2013年版本的NZS3910建筑合同。

采访/撰文 陈秀月

TC Tan (陈戴中) 出生于马来西亚，是当地第四代华侨，于上世纪八十年代移居新西兰。TC是一位建筑行业资深专业人士，曾经在Fletcher任职近三十年并于数年前退休。现以自由身份作咨询顾问工作。

《奥克兰统一规划》开启了城市住宅大面积从独栋屋向排屋或公寓等中高密度建筑的过渡。原本只专注开发或建造独栋房的从业者也纷纷涉足规模更大的住宅建筑。

在新西兰建筑业从业30多年的资深人士Thy Chong(TC) Tan (陈戴中) 告诉《逸居新西兰》，“转型中的从业者除了加强自身的专业技能，也应引入并慎重对待商业建筑合同的拟定过程。”往后中高密度建筑的作法会逐渐地和真正意义的商业建筑常规作法相融合。

商业建筑合同并不为华人从业者所真正熟知。即使是一些在海外市场已有经验的中资公司，也可能对新西兰的商业建筑合同感到陌生。

**商业建筑合同的重要性：
法律作用之外，
促进工程流程策划**

新西兰的一些专业协会如NZIA和Master Builder等多年来都出台了只供给自己会员使用的标准合约。然而所谓的新西兰建筑标准合约的前身始于1960年代。后来到了80年代，多个协会组成委员会，共同推出了现有NZS3910的雏形。在过去30年间NZS3910也根据国家法令Standard Act1988修改多次。

NZS3910 的2013年版本也分化成三个形式的标准合约：

- NZS3910: 2013-Conditions of Contract for Building and Civil Engineering (只含施工)
- NZS3916: 2013-Conditions of Contract for Building and Civil Engineering-Design and Construct (含设计和施工)
- NZS3917: 2013-Conditions of Contract for Building and Civil Engineering-Fixed Term (主要用于建筑保养维修工程)

当然另外还有一部较不常用的标准合约NZS3915: 2005-Conditions of Contract for Building and Civil Engineering(where no person is appointed to act as engineer to the contract)。这是在没有指定engineer to the contract的情况下使用，注意这份合约至今还保留着2005版本，没有得到进一步更适宜的修改。TC认为NZ3915只适宜用于小型而且简单的项目。

目前在新西兰普遍适用于各种建筑类型的合同是2013年版本的NZS3910建筑合同。在应用这份标准文件时是有必要把其中和标准条款有直接关联的表格(Schedules)填写清楚。开发商可以根据自己对项目的了解情况和预期给出适合的描述。如果



《 扫一扫，分享该文章

拟定合同时，开发商对某一些项目内容暂时未有清晰的想法和决定，可以在合约文件里注明。对一些不满意的条文也可以作适宜的修改。这意味着，商业建筑合同并非千篇一律，且存有适应各种类项目的空间。

“但是随意乱改也会使条款不连贯而造成很多实行问题。”前述专业人士TC告诉《逸居新西兰》。“然而，如果引用标准商业建筑合约仅仅停留在形式上，就淹没了其背后控制项目风险的防范作用”。TC提醒开发商和承包商都要重视商业建筑合同，利用该合同达到对项目的预期。

在现实的实践中，往往会出现开发商以拿到资源许可等行政审批为目标去着手项目的前期准备。然而，行政审批所规定的要求和开发商想要建成的项目，往往有着差距。例如，开发商提交给政府的设计图纸和规范

(Specification) 可能较为笼统。如果把把这个版本的文件直接纳入建筑合约内就可能导致以后与建筑商的争端。

TC举了水龙头的例子。市政府只要求合规能操作，并不管颜色是金还是银。但是如果开发商对房子的定位是豪宅，就需要清楚水龙头应该是什么材质。“要不然，这就是造成开发商拿到了行政审批，但盖出来的房子却达不到自己预期的最大问题。”

而开发商认真对待商业建筑合同条文和配套文件，则可以在开工前尽可能缩小达到预期目标的距离。在商业建筑合同中，除了标准条文和各表格外，拥有适当细节的设计图纸和设计规范是重要的组成部分。在拟定整个合约配套的过程中，也可让开发商有综合考虑到的成本、人力资源，以及对项目的预期等问题并也在建筑合

同中作出适当安排。

端正了对商业建筑合同的态度后，开发商在阅读标准条款和填写条款表格时，事实上就是给了自己一个了解合约内容（包含合约双方的责任）机会，也是提前对项目管理流程启了个概念。TC强调，开发商要很明白，严格地分析各条款为什么要如此设定；并根据合约项目的具体情况去完成整套合约文件。一旦开发商认真对待整个合同条款的拟定过程，就能够更接近项目的预期目标。

除了开发商亲自参与起草合同内容，也应聘请熟悉建筑合约的律师或建筑业专业人士共同拟定。事实上这个合同也是对开发商是否做好开工前规划准备的一次检验。如果对所有的条款和合约里的各文件都有清晰的了解，证明已对项目准备迈前了一步。

Need Great Geotechnical Engineers ?

需要好的地质工程师

Land Development 土地开发
Residential 住宅
MultiLevel Apartments 多层公寓
Substructure Engineering 地下结构工程

欢迎联系我们



Auckland 09 478 6655
Christchurch 03 343 5302

扫描二维码 了解更多
www.kga.co.nz



NZS3910合同被推荐： 引入中间人，提高专业管理

商业建筑合同出现纠纷时，通常时因为合约一方甚至双方对自身的责任了解不到位。开发商起初未在合同详细说明的地方，到施工期间也没有及时给予细节补足，就增添了影响工期和建筑质量的机会。这很可能就变成了开发商的责任而需付出预期外的代价。反之，如果承包商在投标时没把项目的需求弄明白日后也可以变成严重的问题，甚至造成经济上亏损。

TC指出，从签约时起，开发商和承包商二者能对工作量、质量和合约条款的需求达成共识，就能提高项目的成功率。其中窍门是在于开发商以高透明的态度把应有的细节尽可能详细地写在合同中。因为这做法能让承包商更理解项目合约内容及范围，以盖出预期中的建筑。

“尤其是现在多数项目都是中密度，整体价值高。开发商和承包商中，若有一方对建筑条款不了解，很容易出现纷争。”虽然行业存在着不同类型的合同，但TC推荐开发商使用引入有Engineer (Engineer to the Contract)的NZS3910合同。

NZS3910合同里除了签约的双方即开发商和承包商外，还多了一个有双重角色的Engineer (to the Contract)。这个合约里所指的Engineer并非通常理解上的工程师。Engineer的首要角色是开发商的顾问兼代理人。但在执行某些任务时，他必须以另一个独立于签约的双方，以中立的角色行事。这类的任务包含了估计和签发证书（如完工证书）。

标准条款里规定较为笼统，只要求有适合资格 (suitably qualified) 者担任Engineer。在具体实践时，一般是由建筑业内德高望重且专业知识过硬的人担任。这或许是某家建筑设计顾问的负责人或项目管理公司推荐的资深人士。由于这一职位承担的责任巨大，TC表示，愿意接手担任Engineer 的人不多。

较小型项目中，Engineer一人就能处理合约管理工作。如果涉及的工程项目较大，开发商在聘请Engineer之外，可再请一家项目管理顾问公司共同管理。“大项目往往是把这一职位分给一个Engineer和一个项目管理顾问公司配合完成。”TC指出。

总之，认真拟定和签署商业建筑合同是第一步，是向理想的目标迈进的非常重要的一步。希望所有计划转型的建筑业同行们给予足够的重视。📌

尤其是现在多数项目都是中密度，整体价值高。开发商和承包商中，若有一方对建筑条款不了解，很容易出现纷争。

在新西兰建筑业
从业30多年的资深人士
Thy Chong(TC) Tan (陈戴中)





PARKSIDE
RESIDENCES

Mt. Wellington / Ellerslie

项目已动工

自然享受 时尚购物 餐饮美食 悠闲骑车 便捷交通 高尔夫 顶级私校

山海豪庭

品味 · 生活 · 家园

销售开放时间
每天上午11点- 下午4点
其他时间请打电话预约看房

12 Barrack Road
Mt Wellington
Auckland



Parkside Residences是由Austino集团携手著名设计团队Paul Brown Architects匠心打造，最新推出的高端豪华公寓
地理位置优越，坐落在Sir Woolf Fisher公园上，专属BBQ烧烤炉，家庭聚会绝佳选择
交通发达，步行7分钟至火车站、公交车站，近高速，方便前往奥克兰各地
顶级私校，有King's College和Saint Kentigern College

Mt Wellington Domain, Panmure Basin原生态山林，爬山、跑步、骑车、出海、垂钓，与大自然亲密接触
临近最大购物中心Sylvia Park，拥有时尚品牌店，美食电影，银行诊所，私立医院等，商业资源发达
Ellerslie活动中心、Remuera高尔夫球场、ASB Showground，文化艺术，休闲娱乐近在咫尺
最完美的地段，最优质的选择，属于最懂得欣赏生活的你

以房养学、投资自住首选！永久产权 不容错过！

高端品质，优雅环境，交通发达，超值回报！

顶级建材，豪华装潢，绝佳户型，宽敞明亮，
名师设计，现代厨房，Bosch电器，中央供热水，
洗衣烘干一体机，高档全瓷砖卫浴间，CCTV
安保监控，双层玻璃，预制混凝土外墙，传世佳作。

1室+多功能房

62m² +, \$598,000起

2室+ 2卫浴

74m² +, \$649,000起

3室+ 2卫浴

84m² +, \$787,000起

买车位，赠送一个 **超大** 储物柜。数量有限！



Leo Zhu

+64 21 386 768

(国语, 粤语, 英语)

City Realty Limited Licensed (REAA2008)



Hayley Sok 郭小姐

+64 21 132 8985

只需 5% 订金，一站式服务，协助您解决转款，贷款问题。

parksideresidences.co.nz

咨询热线: 0800 727 501

受访者

新西兰经济研究所 | NZIER
Todd Kriebble
首席经济学家



建筑业寻找突破口 科技拯救生产力

困扰整个新西兰建筑业的
生产力问题，逐渐在技术
层面找到突破口。劳动力
的匮乏倒逼着行业升级。

采访 《逸居新西兰》
内容合作方 Alexandra PR
编译 陈秀月

生产率，往往被误解为是一个衡量人们工作努力程度的指标。事实上，它可以用一个简单的方程式表示，即国内生产总值（GDP）的每小时工作量。在人们改进工作方式，或者发展知识产权时，生产力就会上升。在很多行业，例如金融科技、创新与技术的进步都可能会带来生产率的上升。

建筑业具有劳动密集型的特点，效率较低；长期以来一直是新西兰生产力增长率最低的部门之一。这是一个价值190亿新西兰元的行业，其中大约三分之二是住宅类。若有改善，会带来很大的好处。本文中，两位行业专家从不同视角，结合当前的施工生产力状况，提出了建设性的解决方案。

方向一： 政府介入，引入投资者

新西兰经济研究所（NZIER）首席经济学家Todd Kriebble日前表示，建筑行业的潜在投资者并没有太多的保障。这是一个周期性的行业。在财务方面，以及投资者和开发商关注的预期回报上，都还没有足够的重视。

所以从公共政策的角度来看，国家在这方面起到了什么作用？Todd Kriebble认为，就如何采购材料，以及整合建筑要素而言，存在一个协调上的问题。

在他看来，一个可能的解决方案就是，建立某种经济区。在新西兰海关不再检查进口建筑材料的基础上，相当于把边境推向海外。在每个制造新西兰建材的生产国，设有专门的代理机构。合作的生产国包括中国、日本、印度尼西亚延续到英国和爱尔兰。新西兰可以建立伙伴关系，并有自己的官员从源头上把控质量。任何质量或供应问题都可以在现场得到即刻处理。新西兰本地的建设项目也不会一再拖延，致使生产效率下降。

Kriebble认为，单凭新西兰一己之力，无法解决住房问题，必须改变商业模式，提高生产力。商业模式的改变也会创造出更好的投资前景。这是因为，如果能保证质量与供应问题，就可以推动创新，继而建立有保障的合同，从而增加住房供应，提高效率。

摄 Samuel Zeller



图
日本Osaka architecture
摄
Alex Block



方向二：向日本学习

造成新西兰建筑生产力低下的一个重要原因，是新西兰人对住房的集体态度。

大部分新西兰人喜欢建造独立屋，并做相应的定制装修和建筑。这些工作不仅耗费时间和成本，经济效益也较低。再加上，新西兰近几年遭遇了坎特伯雷地震，以及奥克兰多宗漏水房事件。整个建筑业疲于应对新增建设需求的同时，还要腾出生产能力去进行这些修复性的工作。

新西兰人热衷购买二手房，并根据自己的想法装修升级。同样是岛国的日本，则在住房上采取了不同的态

度。前述经济学家Krieble的女儿住在东京。他了解到，没有一个有自尊的日本人会买二手房！一般情况下，一个家庭会在同一个房屋中，生活一代乃至两代人的时间，之后再换一个。日本的房子采用预制和现场施工相结合的方式，快速经济地建造具有高质量高抗震标准的房屋。例如，在工厂制造时，卫生间作为单一个整体生产。在检查了质量和防水性后，整个卫生间就投入新房子的使用中。

建筑的黄金铁三角由质量、可负担力以及速度组成。日本人的建筑施工通常可以一下子同时实现三个

目标。但对新西兰来说，建设时需要取舍，必须牺牲其中一个。Krieble指出，新西兰需要引入一个足以改变游戏规则的方法，来“改变我们对住房和住房需求的看法”。澳大利亚的建筑业生产率明显高于新西兰，因为他们采用了一些与日本相似的做法。

如新西兰统计局的数据所展示的，独立屋和联排别墅的住宅建筑成本正稳步上升。拿到建筑许可的数量相对较少，以及装修水平参差不齐，使得公寓的造价波动性较大。



新趋势在实际中的运用

最近,世界经济论坛研究了全球建筑生产力发展的方向,并确定信息技术和计算机建模的运用可以帮助其它行业获得跨越式发展。



图
澳大利亚交错
层压木材

澳大利亚交错层压木材(cross laminated timber)生产商XLam的首席执行官Gary Caulfield表示,生产力的大幅提升主要来自三个方面:对BIM(建筑信息模型Building Information Model)的使用;引入Last Planner这一理念;以及现场安装(on site fabrication)的运用。

他指出,BIM仍然是一个时髦词汇,并且没有像应有的那样得到广泛使用。但那些成功运用BIM的公司,正在从3D扩展到4D、5D甚至6D,把时间、质量以及成本等作为量化指标融入设计模型中,达到整体协调。BIM的好处在于,企业更有可能在规划阶段就发现错误,而此时的修改成本会低于设计阶段和施工现场。如果到那时再进行补救,成本最高可能是规划阶段的六倍。

他引用了Hawkins建筑公司的例子。该公司使用3D和虚拟现实模型,规划奥克兰市中心Park Hyatt hotel的建设。规划人员几乎建造了所有的钢结构,并进行了一次虚拟的全面探测,以发现任何可能的常见钢材问题。“如果在起重机尾端挂起钢材时才发现错误,花在焊接上的每个小时都将消耗成本。”

充分利用规划阶段,还可以依靠Last Planner这类工具。

Last Planner是一家新西兰公司Construction Excellence的产品,该公司由英国的外籍员工经营。Caulfield指出,Last Planner是建筑行业中最常用的一种工具。它实际上可以更好地规划你的所有工作。遵循LP精神的项目在生产力和时间上都会有显著的改善。目前它主要侧重于施工端。随着时间的推移,它应该会覆盖到资源管理、许可批准以及设计层面。

此外,由于劳动力资源紧缺,工厂制造部件,再到现场安装(on-site fabrication)的方式,意味着可以对员工进行重新安排,从半熟练和熟练工人身上创造出更多的价值。前述经济学家Kriebel也指出,建造部件在工厂制造,可以在生产时就发现错误。这样的话,最终运送到现场的材料质量就有所保障,停工的次数也会减少。预制技术的使用,强迫每个人提早做决策,有助于节省时间和金钱。

XLam是与新西兰房屋署(Housing New Zealand)合作的联合企业中的一部分。Caulfield表示,在规划阶段投入更多的时间,将在施工时收获很高的效率。“我们在建造房屋时,只需要行业标准时间的一半。通过加强规划,我们更加能够掌控变化,降低成本。”

针对提高生产率的方法,Caulfield也对其潜在缺陷提出了警告:“住房与城建部长Phil Twyford已经给商业住宅和公屋的规模设定了重要目标。实现这些目标的唯一途径就是采取不同的做法,这也为赚快钱的投机者们留下了空间。”

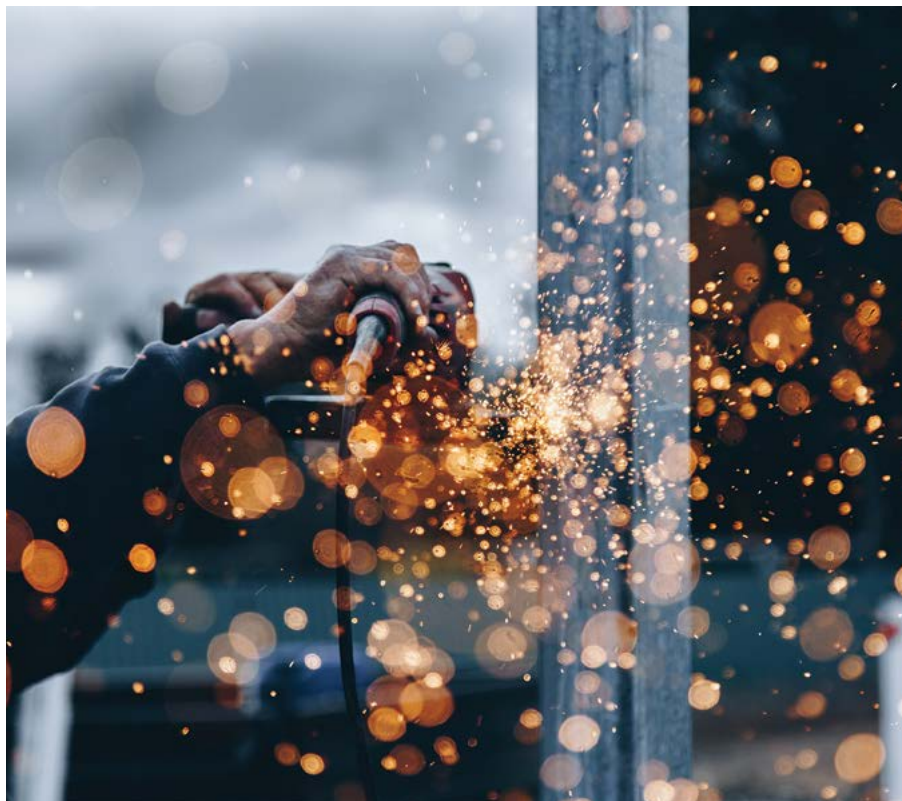


图
劳动力短缺
摄
Christopher Burns



THE NEW **WATER RESISTANT** FLOORING INTO YOUR HOME

GRAND SELECTION - ORIGIN

SWISS KRONO 地板精選原木系列

The brand, Swiss Krono Laminate Flooring, stands for quality and innovation. To enhance the exceptional designs available to create the perfect, and authentic material for all our decors. These Planks resemble a solid, rustic real wood so well that even experts have to take a closer look to spot the difference. The fantastic synchronized texture and the impressive print creates the perfect looking real wood floor with all the advantages of an exceptional quality laminate.

Water resistant

Thanks to its low swelling HDF base board, this extraordinary floor exhibits twice the water resistance capability of conventional laminates.

Quality

Almost all the wood we use comes from sustainable Swiss forests. Whenever possible, with the corresponding FSC and PEFC sustainability certificates. Produced at the most modern, environmental friendly production facility of its kind.

This exclusive floor is available in eight colors. From light to dark, warm to cool - the right choice for every room and taste. Based on the solid, rustic floor of real wood, the 14mm GRAND SELECTION ORIGIN resembles the original tentatively that even experts can hardly tell the difference.

FOR THE ULTIMATE PIECE OF MIND



aquastop

The 72 hrs protection against everyday household spills and pet messes.



NATURAL RESOURCES



CHILD & PET FRIENDLY



WET MOPPABLE

AQUASTOPBENEFITS



14mm



244mm



2025mm



SWISS KRONO

GRAND SELECTION - ORIGIN

禦享系列



總經銷 **PARKS FLOORING** 彩盾地板

地址: Unit F, 138 Harris Road, East Tamaki, Auckland

電話: 09 - 276 7773

電郵: sales@parksnz.co.nz

網址: www.parksflooring.co.nz



Suppliers :



Member of :



新西兰地产业 下一个风口在哪？ 从这个“入口” 通往新机遇

有人说，这是进入新西兰建筑业的敲门砖。

在市场的呼声中，2017年第一届新西兰国际房地产和建筑业博览会盛大举办。两天内成功吸引100多家企业参展，8,000多人次参观。开发商展示着自己的项目，承建商推介着主营业务，建材公司广而告之产品的特性与优势，设计师介绍着最新的建筑设计理念……建筑业的参与者在这一平台上找到释放自我精彩的空间。想参与其中的你，无论来自新西兰，还是中国，都能在短时间内与行业内的从业者交流，寻找切入空间。

对新人，它是迈入市场的第一个台阶。2018年博览会规模将更大、覆盖面更广。

博览会的举办目的是连接新西兰主流供应商、华人承包商、中国供货商和新西兰当地建筑市场，以及华人开发商和新西兰当地的专业顾问。

对于行业老兵，它是寻找合作机会、创新发展模式的最好平台。

无论是华人从业者、中资大公司，还是新西兰本地的老牌公司与新锐企业，大家不分你我，利用三天的时间，沟通需求，寻找合作的机会，启发未来产品和服务的设计灵感。新西兰住房缺口背后的机会已十分明显。建筑成本高企和人才等资源短缺的行业挑战也挥之不去。此时，抓住时代机遇，更需抱团作战，提高生产力。选择最佳的供应链合作伙伴，变革老旧的运营模式，引入趋势性的产品和理念，就在此博览会发酵。



有人还说，这是一场行业趋势分析的思想盛宴。

与博览会同期举办的，是2018新西兰华人建筑业协会年度峰会。直击行业痛点的各类主题讲座，引导专业人士思考细分领域的现状与未来。高峰论坛从宏观层面切入、探讨影响行业发展的政策与趋势。高峰论坛是新西兰唯一的主流和华人房地产建筑业对话交流的论坛舞台，我们会邀请政府的相关人员，各专业协会的代表，建筑业的领袖们，与行业精英们分享市场的机遇与挑战。如果眼下的市场让你困惑，迟疑了发展的步伐，不妨抽出几天的时间到这里，抛出你的问题。

如果凭借一己之力，找不到合适的方式，又想抓住奥克兰中密度的发展机会，不妨参加这个博览会和高峰论坛，看看他们如何讲述合作、创新和生产力的另一层含义。☺



《 扫一扫，分享该文章

2018

www.nzintlbuildingexpo.co.nz

27th 28th 29th
FRI SAT SUN

JULY

Q Search

NZCBIA EXPO



NZCBIA ANNUAL CONFERENCE & NZ INTERNATIONAL PROPERTY + BUILDING EXPO 新西兰国际房地产和建筑业博览会



AUCKLAND

ANNUAL CONFERENCE

年度峰会

27th July, 2018

EXPO

展会

28th & 29th July, 2018

联系方式

Joy Wang

电话: 0220-901-902

邮箱: joy@3a.co.nz

Bill Zhong 仲波

电话: 027-373-6666

邮箱: bill@3a.co.nz

NZCBIA 邮箱: event@nzcbia.org.nz



Vodafone
Events Centre



新西兰华人建筑业协会

NZ CHINESE BUILDING INDUSTRY ASSOCIATION

承办方
Organized by



EVENT PARTNERS
艺文公关策划公司



1 NZCBIA NEWS

2017这一年：精彩纷呈



2017, 新西兰华人建筑业协会举办了一系列的专业性讲座和会员活动。讲座话题涵盖了土质改良技术、模块化建筑与施工、P2P新型贷款平台介绍、写字楼与商铺风水和风水与环境心理学等。



同时协会还组织行业内的交流活动——与东方建筑共同庆祝阿波罗广场公寓的落成，参观KARAKA金色港湾开发项目并推进会员积极参与项目开发，与中舜国际举办房地产项目众筹座谈会。协会组织了两次的“周末建筑沙龙”活动，让业内人士有更多机会面对面沟通交流。

每逢佳节，如中秋和春节，会员公司与家属一起欢聚一堂，联系情谊。





作为沟通新西兰市场和华人建筑业的一个重要平台，协会在2017年3月接待了中国建筑材料科学院总院代表团，让其对新西兰市场有直观和深入的了解；2017年5月，协会与新西兰基础建设学会、GHD工程设计顾问公司举办了新西兰基础设施投资研讨会；10月份协会参与会员Everbright Finance举办的E智论坛，11月份协会积极参与以一带一路合作共赢为主题的展望峰会。



与此同时，协会一直在努力打造在主流建筑业和社区的专业形象。5月份，会长许立受邀到商业创新和劳工部（MBIE）参加LBP的理事会议。2017年底，NZCBIA与协会会员“精工钢构新西兰有限公司”一起赞助了“首届新西兰中学生建筑设计竞赛”。☺



2 NZCBIA NEWS

Onehunga Bay 协会会员公司合作的典型案例



Onehunga Bay Terraces是由新西兰华人建筑业协会 (NZCBIA) 的会员们携手倾力打造的又一力作, 该项目位于奥克兰中区Onehunga, 于2017年年中正式动土开工, 是由有着中资背景的Avanda集团开发, Creative Arch/Infusion Arch本地团队设计, Orient Construction华人团队承建, 以及联合其他本地专业团队共同完成的一个中高密度联排公寓项目。

一个项目从开始运作、构思到最终的建成、交付使用, 往往要经过一个漫长并且充满各种挑战的过程。

在前期策划阶段, Avanda集团考虑到城市发展的宏观趋势, 为实现可持续发展, 希望通过精准的项目运作和产品策划, 打造一个有品质, 和谐宜居的社区环境, 让居者称心如意。因此, 该集团聘请了本地富有专业经验的设计师, 对建筑功能、产品形态以及材料上进行准确的把控。

中期设计阶段, Creative / Infusion Arch设计团队按照Avanda集团的设想, 从建筑的功能性和实用性作为出发点, 结合城市规化以及Onehunga的环境, 通过提出依靠建筑风格来体现其独特的工业特色, 从材料的选择和颜色的搭配以及屋顶的



不同形态使整个开发项目具有鲜明特色, 将独特的建筑风格与周边邻里巧妙地融合在一起。

后期施工阶段, Orient Construction的华人团队不仅有着专业知识和实践经验来丰富完善项目, 同时, 还有一整套科学的项目管理流程来制定合理的项目周期。但凡现场有不确定的因素 Orient Construction总能及时跟建筑师沟通, 有效得保障了设计技术, 同时提高了建筑师在项目建设工程的关注度和参与度。与此同时, 该团队每周通过邮件、电话以及现场会议使参与项目的各个团队能够各司其职, 各负其责, 共同达成目标。

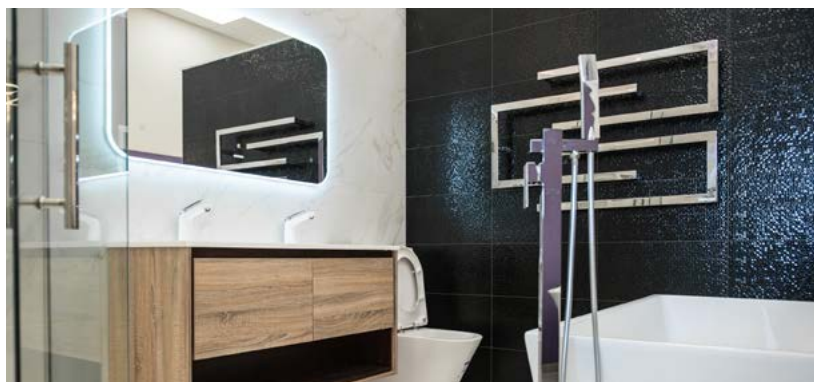
成功的项目往往是整合并调动了各方面的良好资源和优势, 是开发商、设计师、承建商甚至政府部门各方协调、密切配合的结果。Onehunga Bay Terraces从前期策划, 中期设计以及后期施工阶段, Avanda集团、Creative/Infusion Arch以及Orient Construction三方始终在每个环节都进行了无缝隙的对接。通过不断的沟通达成合作上的默契, 大大减少了项目的潜在风险以及杜绝各个行业中的脱节现象, 最终实现了一个共赢的局面。

Avanda Group、Creative/Infusion Arch、Vistalite Windows & Doors 以及 Orient Construction的联系方方式分别见第27页、第60页和第59页。



3 NZCBIA NEWS

TRENZ 卫浴新店开张



TRENZ卫浴奥克兰Westgate分店于2017年9月正式开张纳客，为大奥克兰西区与北岸的开发商和建筑商朋友提供更加方便快捷的服务。TRENZ Westgate分店紧邻Westgate、Northwest购物中心，以及Hobsonville开发区。新店开张，优惠多多，到店有礼，欢迎新老客户惠顾！

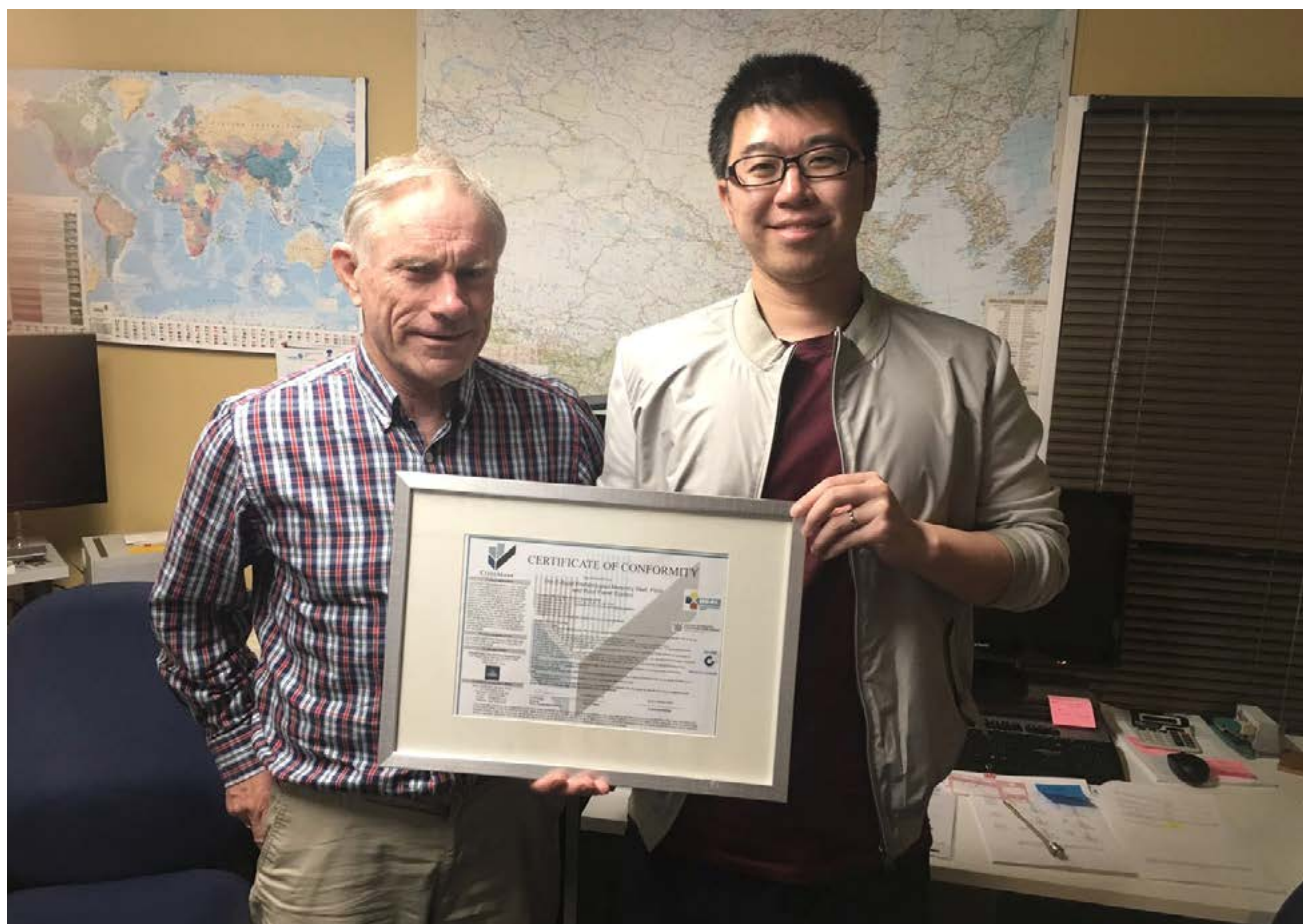
TRENZ 卫浴创立于2003年。十五年来本着时尚与质量并重的原则，TRENZ始终竭力为广大客户提供最优质的产品与服务。作为新西兰卫浴行业的优质品牌之一，TRENZ卫浴将持续学习、探索及研发，不断寻求创新与突破，为新西兰房地产市场提供最满意的卫浴洁具产品。☺

新店地址：15B Kakano road,
Whenuapai, Auckland
电话：09 222 3335



4 NZCBIA NEWS

E-building 节能环保装配式房屋通过认证



尚达建筑集团是新西兰华人建筑业协会成员。历时两年的不懈努力，集团旗下荣誉产品E-building节能环保装配式房屋顺利通过了新西兰建筑体系所有相关审查和质量检测，最终取得了新西兰最权威的Codemark认证。

Codemark认证的成功标志着来自中国的装配式房屋体系迈出了在新西兰新型建筑领域的第一步。这也印证新西兰建筑行业迈向房屋集成化和模块化是必然趋势。尚达建筑集团将继续与新西兰华人建筑业协会紧密合作，不断完善装配式房屋体系，力争为新西兰建筑业带来最完美高效的建筑模式，以解新西兰住房紧缺和建设效率低下的燃眉之急。



建筑设计
和报批

预制房和
建材研发

装配式建筑
设计

建筑信息
模型





50 Pollen Street, Ponsonby, Auckland, 1021

Ph: 09 3608163

WWW.ARCHILAND.CO.NZ



奧克蘭建築設計院

LONG CHAMPS GROUP

"曦园"公寓项目由新西兰隆泰集团公司LONG CHAMPS GROUP 自主开发、投资、设计、施工建设和物业管理。

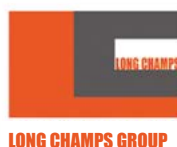
SUNRISE GARDEN APARTMENTS IS ONE OF LONG CHAMPS GROUP'S LATEST PROJECTS. THIS PROJECT IS FULLY SELF-FUNDED, INVESTED AND DESIGNED BY THE GROUP, IT WILL BE DEVELOPED AND CONSTRUCTED BY THE GROUP AND EVENTUALLY MANAGED BY THE GROUP'S PROPERTY MANAGEMENT COMPANY.



LONG CHAMPS GROUP 集团下辖投资公司、建筑公司、建材公司和物业管理公司，形成封闭式管理。尤其在施工建设方面，拥有专业的施工建设团队和具有十多年的新西兰施工经验，特别在北岸的 GLENFIELD 和 ALBANY 等热点区域内有几十栋已经完工、在建和即将开工的项目。十多年来承建的所有项目全部通过政府质量验收并获得客户一致好评。



成为新西兰一流投资建设集团。
诚信 务实 创新 发展



LONG CHAMPS GROUP COMPRISES OF SEVERAL BUSINESSES INCLUDING AN INVESTMENT COMPANY, A CONSTRUCTION COMPANY, A BUILDING MATERIALS COMPANY AND A PROPERTY MANAGEMENT COMPANY, THE GROUP OPERATES IN A CLOSED-OFF MANAGEMENT PRINCIPLE. THE GROUP OWNS AND MANAGES A TEAM OF PROFESSIONAL BUILDERS THAT HAS MORE THAN A DECADE LONG OF EXPERIENCES. THE GROUP HAS MORE THAN DOZENS OF COMPLETED, BUILDING AND READY TO BUILD PROJECTS IN POPULAR RESIDENTIAL AREAS IN AUCKLAND, SUCH AS GLENFIELD AND ALBANY. ALL PROJECTS COMPLETED IN THE PAST DECADE HAVE PASSED ALL COUNCIL INSPECTIONS AND HAVE RECEIVED VERY WELL FEEDBACKS FROM CUSTOMERS AND HOUSEHOLD OWNERS.

✉ INFO@LONGCHAMPSGROUP.COM

☎ +64 21 280 5888

📍 31/5 PEREKIA STREET, ALBANY AUCKLAND 0632. NEW ZEALAND

WWW.LONGCHAMPSGROUP.COM





Babbage项目: Whangaparaoa New World

初创公司： 寻找适合的 经营场所

下篇



上篇

欲想查看
请扫上方二维码

上一篇文章我们讨论了如何寻找合适的经营场所。这篇文章我们将关注建筑师如何从专业的角度为您提供帮助。

设计

在确定所需的场所后，首先向建筑师咨询，将您的需求和构想明确的落实到图纸上，以便于开展设计工作，或使用3D建模进行辅助工作。

当与建筑师沟通时，必须要讨论的事项有：公司性质与规模、预算、特殊装备需求及开业时间等等。例如开餐厅需要考虑投资金额、场地大小、桌椅配置、营业额、员工数量、目标客户群、服务动线规划，菜单及烹饪各类菜肴需要的厨具等。而各类商铺或工厂等都有其特定需求。

许多项目需有多方专家协助。经验丰富的建筑师可协助您进行全方位的思考，与其他专家合作，管理设计进展，根据所需决策的重要性安排工作优先次序，让项目的推展流畅详尽。

建筑许可 (Building Consent 简称BC)

建筑许可是由市政府颁发的书面证明，证明所规划的施工工作和申请材料中的图纸和规范符合当地对此类建筑的法规要求。该申请所要提供的的数据资料繁杂，配以特定表格、声明和图纸等。故如需申请建筑许可，建筑师可帮助您规划并整合合适的文件以顺利获得批复，从而节省等待的时间和成本。

根据法令，市政府有20个工作日审批文件。如需补充资料或回答问题，时间将会延长。故在项目排期的规划中需预留出该部分所需的时间。另外，获得许可后需在一年内开始施工或申请有效期延期一年，该延期最多申请一次。若想了解更多关于建筑许可的信息，请参考下列链接：

<https://www.building.govt.nz/projects-and-consents/apply-for-building-consent/building-consent-process/>



施工

许多项目可在等待建筑许可的同时进行招标或报价工作，以确认合作的承包商。但有些材料设备的前置期长，要更早展开采购工作。实际施工工作在得到建筑许可后才能开始。

在施工前还有其他的准备工作，例如：

- 是否需要业主或物业经理的批准？例如，在Westfield购物中心开店，内部装修设计需要Westfield的审批。
- 承包商是否可在任何时间入场工作？有没有任何限制、控制或现场工作许可？
- 施工工作保险如何安排？业主对物业已保的保险可能对建造或改建工作有要求。

合规证书 (Code Compliance Certificate简称CCC)

在建筑许可中列出的所有工作完工后，需申请合规证书。

若在取得建筑许可之日起两年内未进行申请，建筑许可监管部门将决定项目未来是否仍有资格得到合规证书。如有具体未申请原因，可与监管部门协商进行时间延期。

合规证书所需的资料专业性很强且项目繁多，要在施工期间即开始准备。应请您的承包商或者项目经理自开工之日起便开始汇整数据资料，且代表您进行申请。另外提请您，在项目完工的同时也是公司忙于搬迁开业之际，繁忙之中常见到合规证书的申请工作未能全面落实，影响公司后期经营。故需在这方面多注意。

若想了解更多关于符合规范证书的信息，请参考下面的链接：

<https://www.building.govt.nz/building-officials/guides-for-building-officials/code-compliance-certificates-cccs/>

其他可能需要的安排

公司规划、注册公司、申请IRD税号、进行GST消费税注册和注册商标等所需档案。

<https://www.companiesoffice.govt.nz/companies/do-it-now/start-a-company>

您所处的行业或地区可能有特定的规范要求。例如，公平贸易、消费者保障、隐私、健康和​​安全。应仔细了解您的公司是否需要符合中央和当地政府规范。



Babbage项目：Ronwood停车场

如果是食品生意，比如餐厅或外卖店，则需要有食品经营许可，并且在议会处注册。

<http://www.aucklandcouncil.govt.nz/en/licencesregulations/foodregulationsafety/pages/openingapremises.aspx>

如果是酒铺或是包含酒水供应的生意，则需要有酒牌。

http://www.aucklandcouncil.govt.nz/EN/licencesregulations/alcohol/Pages/home.aspx?utm_source=shorturl&utm_medium=print&utm_campaign=Liquor

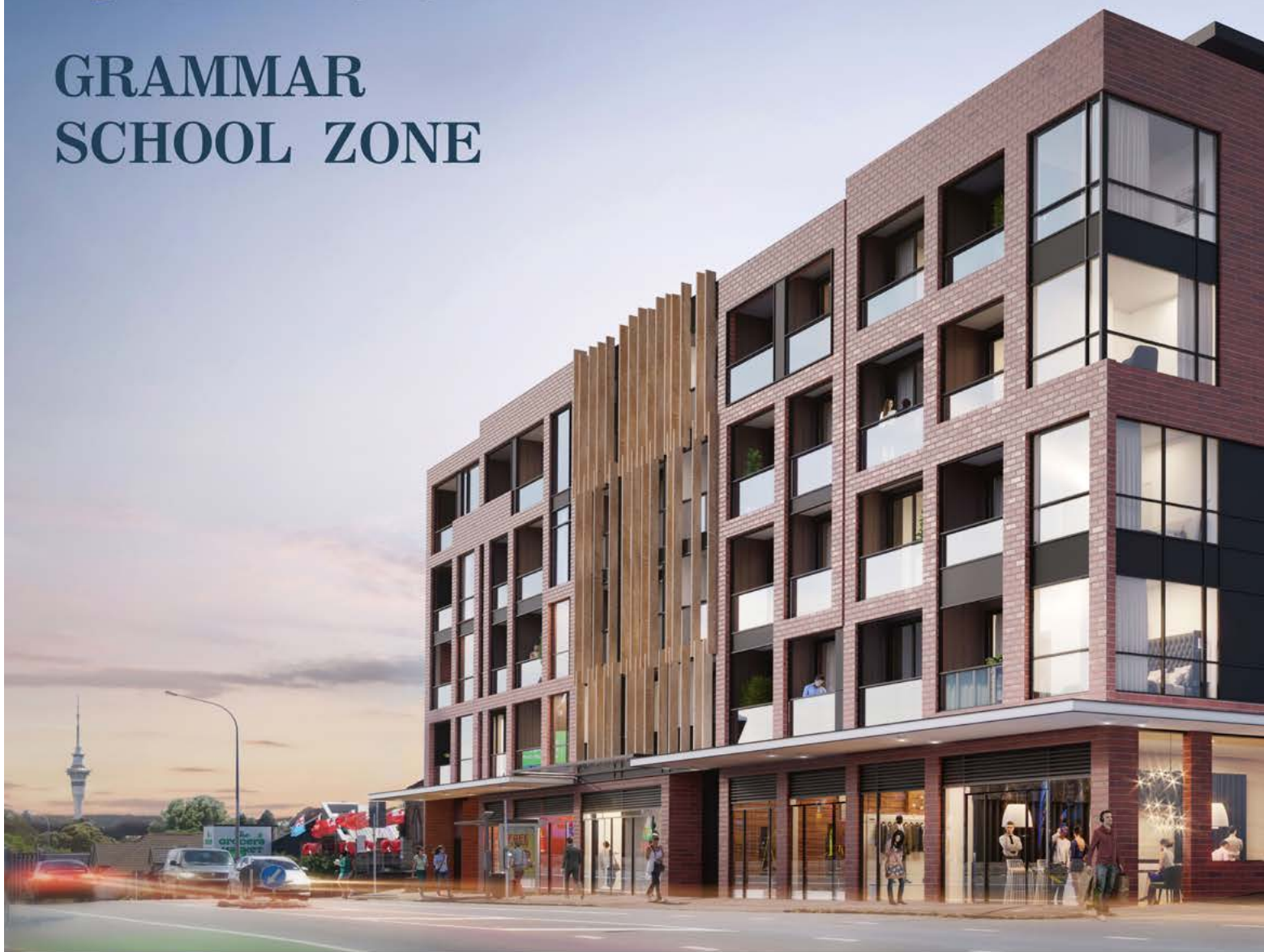
综上所述，Babbage建筑师团队认真倾听客户要求，想客户所想，具有足够的专业知识和经验，与各议会有着良好的工作关系，可为建筑许可申请提供专业的意见和建议。

Babbage项目：Lincoln Road Development | 图 Simon Devitt



如何挑选优质的 学区公寓？

GRAMMAR
SCHOOL ZONE



学区好

地段佳

产品优

投资稳

【伊顿·名门】 Mt Eden英伦学区公寓

- 久负盛名的Epsom Girls Grammar School 学区；
- 与总理做邻居，洋人Countdown，华人超市，9线公交；
- 可变户型，套一变套二，最大程度适配家庭需求；
- 不愁租不愁售，首付仅7万起，锁定顶尖学区房。





EdenView
APARTMENTS



**YOUNG &
PARTNERS**

—— **Anzac 海景公寓** ——
CONNECT 团队全新诚意之作

Tel: 022 137 9751
www.edenview2018.com

以上效果图仅供参考，请以最终合同约定以及实际呈现为准

DR
DeRUCCI
慕思寝具·家具



DeRUCCI

Luxury Furniture & Mattress



<http://global.derucci.com> 100 Don Mckinnon Dr, Albany, North Shore City Tel: 09-4154368

Auckland | Brisbane | Cologne | Dubai | Hong Kong | Milan
Melbourne | New York | Sydney | Vancouver