

# 逸居

新西兰

YIJU NEW ZEALAND

第9期  
SEP 2018

## b+d 新筑·筑新 BUILDING

DESIGN · DEVELOPMENT

从随大流到预制先锋：  
普通设计师的逆袭之路

P20

中集模块化的经验谈：  
预制项目如何  
顺利落地？

P36

最新《海外投资法》的  
7个要点解析

P48

预制  
风起  
新西兰

逸居新西兰  
微信平台



NZD \$9.95

一边是建筑业本身的问题和政策束缚，  
一边是本地和海外企业想尽办法把预制  
技术和房屋推向市场，KiwiBuild的时  
代机遇或许是最佳的粘合剂。

**ELEVATE**  
PRODUCTIONS LIMITED



# 专注有价值的房产资讯

GETTING AHEAD IN THE PROPERTY MARKET



财经报道与分析  
MARKET UPDATES

房地产行业新闻  
INDUSTRY REPORTS

建筑行业动态  
CONSTRUCTION INSIGHTS

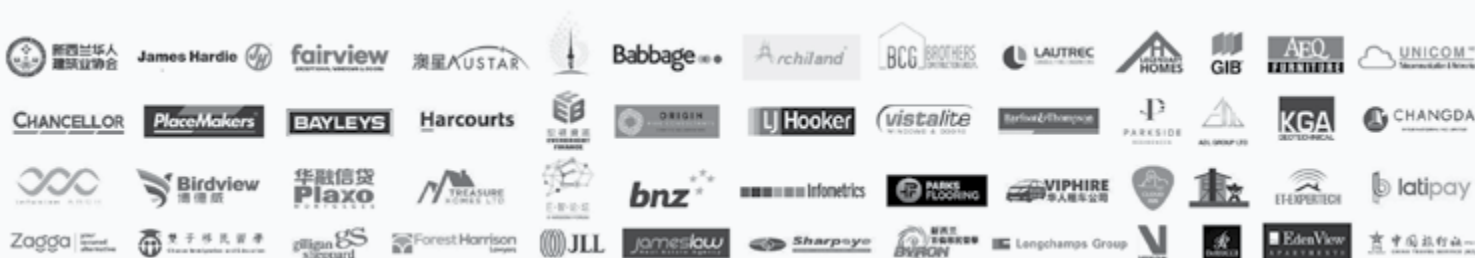
行业人物专访  
EXCLUSIVE INTERVIEWS

热点事件追踪  
BREAKING NEWS

地产项目推介  
LATEST PROPERTY PROJECTS



哪里可以看到我们的杂志  
Where to find our magazine





## UPFRONT 大局

### 8 季度要闻

盘点2018年三季度

### 12 调查

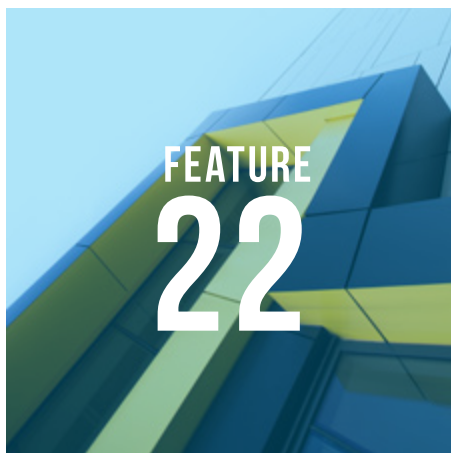
2018年三季度华人房产投资信心调查

### 14 移民政策

父母团聚类移民的5种替代选择

### 18 焦点

获奖房屋背后的华人面孔



### 开篇

## 预制建筑的理想与现实

高昂的施工成本压得新西兰的建筑业喘不过气。不断成熟的预制技术成为突破口。然而实际的行业发展水平或难以马上兑现高期待。



### 产业政策

## 新西兰预制建筑的最大制约 政府的奇葩审核制度

当少数人前瞻性地推崇预制建筑技术时，根源性的政策问题成为了拦路虎。

## FEATURE 专题

### 32 技术引进

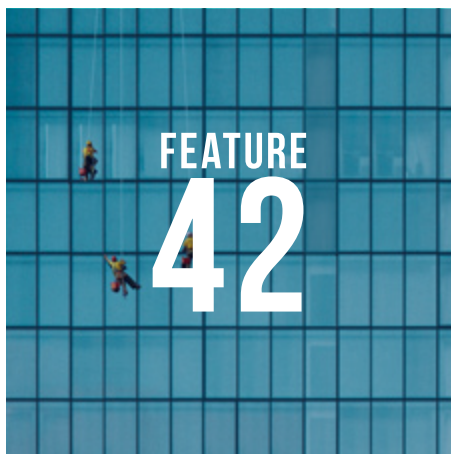
中国速度在新西兰的突破：  
引进的装配式房屋  
有了第一个客户

### 36 模块化建筑

中集模块化的经验谈：  
预制项目如何顺利落地？

### 40 模块化建筑

为什么新西兰对模块化建筑不感冒？



### 全球经验

## 模块化建筑 如何推动各国的 城市化？

在西方国家城市化进程中，政府短时间内大规模建造国民住宅已成为城市化进程的主要部分，而模块化建筑在许多国家的城市化进程中扮演了重要的角色。



**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。

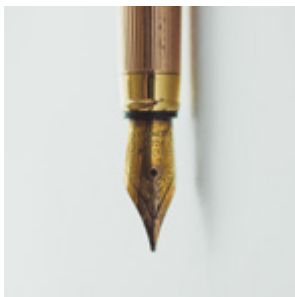
### **扫描二维码**

现在就关注





## NZ PROPERTY MARKET 新·投资

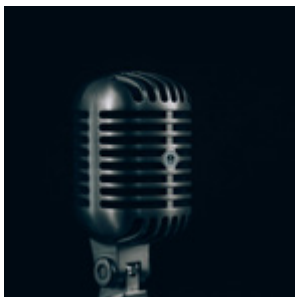


# 48

法律

海外买家还有多大的购买空间：  
7个新规要点出自权威律师

## NZ BUILDING 新·建筑



# 62

特别报道

年度峰会之Seminar

## NZ IDEAS 新·创想



# 78

商业洞察

飞跃文化鸿沟：  
新西兰企业如何突围全球竞争？

## 50 贷款

商业物业能贷多少？  
6个维度透析银行的逻辑

## 54 物业管理

租金回报高不高，  
与物业管理水平有关

## 58 保险

未来房产面临的风险远超现在  
自然灾害如何影响保费？

## 60 税务

不愿披露您的海外收入？  
请三思而后行！

## 66 特别报道

年度峰会之KiwiBuild Summit

## 68 特别报道

联谊晚会

## 72 特别报道

展会

## 74 消防技术

正确理解新西兰外墙防火的合规性

## 76 城市规划

《奥克兰统一规划》的负效应：高  
密度开发触怒了谁？

## 82 园艺

从春天开始，给自己一个花园

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

2018年下半年到目前为止，不少进行中的立法或政府举措有了明朗化的结果。

《海外投资法修订法》已正式通过，这一新规牵动了新西兰内外的华人。海外投资者在新西兰住宅市场上还剩多少参与的机会和空间？您将在本期杂志中找到最权威的答案。

在第三季度，KiwiBuild项目也向市场交出了第一份成绩单。18套KiwiBuild房屋在9月初揭开面纱。这被认为是新西兰政府兑现10年10万套可负担住房的承诺的首个里程碑。

同样围绕着住房危机的解决，政府对预制建筑的倡导与支持有了实质性的行动。9月6日至11月12日期间，新西兰商业、创新与就业部（MBIE）公开招标，向预制建筑的供应商抛出合作的橄榄枝。遗留在建筑业已久的生产力低下问题，或许能够在政府采购新技术的推动下得到改善。

一些率先在预制建筑领域研发多年的专业人士终于也在本季度看到了收获的可能性。他们如何借鉴全球的预制经验，并加以运用在新西兰的本地市场呢？在预制产品面向市场之前，他们采用了哪些方式从建筑业法规和监管的限制中找到发展的路径？这些都是值得被后来者所学习的经验。为此，我们在本期中对预制建筑进行专题报道，希望给读者带来前瞻性的思考，并抓住未来建筑业发展的趋势与机会。

由于预制技术在新西兰的运用还处于早期阶段，许多相关的行业顾问人士和终端买家对此感到陌生。因此，我们也希望通过本次专题的全方面报道提高公众对该领域的兴趣和使用信心。市场接受度历来是新建筑技术得到普通运用的重要前提。

在普及和市场教育的路上，我们愿意主动承担其中的一份责任，让预制技术被更清晰的了解和适当的应用，从而提高建筑行业的生产效率。

NO PROPERTY INVESTMENT & BUILDING GUIDE 房产投资与建筑指南

逸居 YIJU NEW ZEALAND

SEP 2018

b+d 新筑·筑新 BUILDING DESIGN · DEVELOPMENT

YIJU.CO.NZ

扫描二维码即可在线阅读和收藏

逸居 YIJU NEW ZEALAND

房产投资与建筑指南 NZ Property Investment & Building Guide

b+d 新筑·筑新 BUILDING DESIGN · DEVELOPMENT





《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

2018年NZCBIA年度峰会暨新西兰国际房地产和建筑业博览会在冬日的7月给建筑业的从业者带来了一场盛会。本届活动主题是“合作/创新/生产力”。围绕这一主题,新西兰房地产建筑业主流企业,来自中国的投资、供应、承包商以及有关业内人士,共450人参加论坛和峰会,630人出席晚宴,33个商家赞助,120个商家参展,9720名观众到场参观。历时三天的活动汇聚了新西兰建筑业的精英,增进了新西兰建筑行业的交流。很多建筑业内人士都感觉收获颇丰,而且在分享建筑业最新进展的过程中真正的体会到了华人建筑业在新西兰影响力的提升。

本期杂志回顾了这届年度峰会和博览会的盛况,和大家分享年会和展会的丰硕成果。

本期杂志秉承一贯的引领市场和潮流的宗旨,7月份开始决定以“预制/模块化/装配式建筑”为本期主题,为此我们的团队搜罗新西兰和中国众多产品、厂家以及市场的信息,力图对这个目前最为市场关注的焦点进行深入分析和探讨。

恰逢其时,9月6日KiwiBuild负责人Stephen Barclay宣布新的政府采购计划“邀请参与-预制工业”(invitation to participate" (ITP) to the offsite manufacturing industry)。该计划是继“KiwiBuild邀请参与”后政府又一个解决住房短缺的大举措。

预制建筑被整个建筑业寄予厚望,希望籍此能降低造价、缩短工期、提升质量,进而提高整个行业的生产效率。但是新西兰的预制化和模块化建筑还有漫长的路要走,主要障碍体现在产业规模小、审批程序繁琐、市场认可度低等方面。本期杂志对此有深入详尽的探讨。

今后一年,新西兰房地产和建筑业注定是动荡和彷徨的一年,是机遇与挑战并存的一年。无论是对当前市场还是KiwiBuild,预制建筑都任重道远!

## 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 | Design

李嘉裕 Jiayu Li

## 大中华区编委 | Greater China Editor

田欣 Xin Tian

## 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

上期  
回顾



第八期的专题报道揭开了华人推进新西兰旅游基础设施建设的一面。过去,华人多数投资经营Motel。如今,随着旅客对住宿的新需求,Airbnb遍地开发。资金更加雄厚的华人则直接进军酒店领域。他们活跃在奥克兰和皇后镇。这仅仅只是开始。他们会在行业中掀起更大的火花吗?

ISSN 977 2324 47400 3

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

\* 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。

## 联系我们 | CONTACT US

电话 +64 9 600 6115 | 邮箱 info@yiju.co.nz  
地址 54 Ponsonby Rd, Auckland,  
New Zealand 1011

www.yiju.co.nz

## 盘点2018三季度

撰文 陈秀月



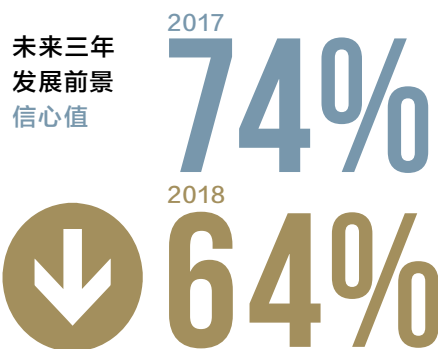
图 为unsplash提供



## 商业情绪

企业信心下滑  
政府以积极姿态回应

8月6日，新西兰KPMG公布了面向新西兰50位首席执行官的年度调查结果。对新西兰未来三年发展前景表示充满信心的人占64%，比一年前的信心度（74%）有所下降。



同时出现信心下滑的，还有对自身公司的发展预期。大多数人预计未来三年的公司利润增速少于2%。放在12个月前，86%的首席执行官预计整体收入增长会超过2%。他们认为，全球贸易保护主义是增长最大的威胁。98%的人把数字的变革视为机会，而不是威胁。

同月，ANZ公布的企业展望调查也指出，商业信心进一步下降5%。净50%的受访者预计来年整体的商业状况会恶化。



8月底，新西兰总理Jacinda Ardern宣布成立企业咨询委员会（business advisory council），加强企业和政府之间的联系，在重要经济议题上为总理建言。







## 住房危机

独栋房退出舞台中心  
公寓、联排屋势不可挡

据Auckland Council经济学家团队9月报告的估计, 奥克兰的住房缺口为46000套房。2016年末实施的《奥克兰统一规划》(Auckland Unitary Plan), 让更多地方符合规定可建造公寓、联排屋等其它形式的排屋。

市场也对此做出了正向回应。2010年, 所有新房建筑许可中, 84%是建造独栋房。到了2016年, 独栋房在许可中的比例降到55%-60%。过去12个月, 这一比例更是下降到47%。

在此前有数据记录的28年来, 独栋房的份额从未低于50%。这说明, 《奥克兰统一规划》让始于2014年的多单元(multi-unit)开发趋势成为可能, 甚至起到加速的推动作用。

报告《The 2018 National Construction Pipeline Report》预计, 到2023年, 奥克兰多单元建筑许可的占比会达到60%。

2010年独栋房许可的比例

84%



2016年独栋房许可的比例

55%-60%



## 建筑行业

一路向上至2023年  
产值超410亿



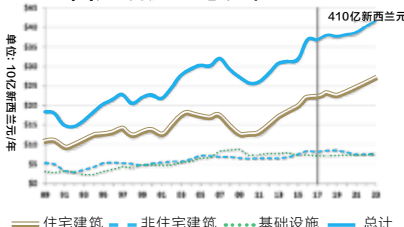
7月30日发布的《The 2018 National Construction Pipeline Report》报告指出, 2017年-2023年, 未来六年新西兰的建筑施工活跃度的基调, 是稳健地持续增长。这是该系列报告2013年发布以来在预测期间首个一路向上的曲线。

预计

2023  
年建设总产值  
预计超过

410 亿

全国建筑施工总产值



数据来源: BRANZ/Pacificcon/Statistics New Zealand



## KiwiBuild重大进展



图 为scoop提供

2018.9.13

在Buying off the Plans的举措下, 首个与KiwiBuild形成合作的私人开发项目揭开面纱。私人开发商NZ Living将在其位于340 Onewunga Mall的42个单元中建造25个KiwiBuild公寓。施工已开始, 预计在2019年8月完工。

2018.9.6

KiwiBuild发出招标文件, 寻找创新的解决方案, 提高KiwiBuild房屋供应链条中非现场施工的价值。招标截至今年11月12日。被选中的投标者将在2019年一季度向KiwiBuild评估小组展示。

2018.9.2

官方宣布首波KiwiBuild房屋完工并对外销售。这批房屋共位于18个, 皆为独栋房。其中包括12个三房(售价为579000新西兰元)以及6个四房(售价为649,000新西兰元)。同样是位于McLennan开发项目中的另外12个房屋将在今年圣诞节前完工。2019年还将在该开发项目中建造58个房屋。

2018.8.31

购买申请者的资格预审系统正式开启。





## 基础设施

### 独立的基础设施机构即将成立 奥克兰的发展有了新思路

据Infrastructure New Zealand新闻稿,一场聚焦全国性基础设施发展的研讨会Building Nations Symposium在8月16日-8月17日举行。

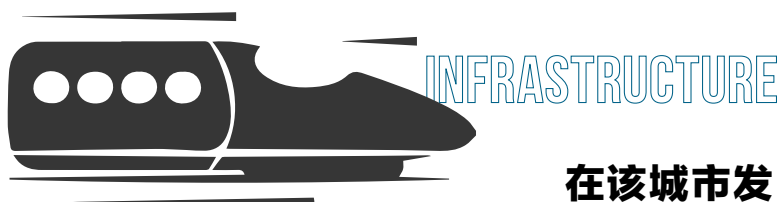


中国工商银行(新西兰)有限公司作为此次会议的银牌赞助商和唯一参展中资行,将持续为新西兰基础设施行业的发展贡献力量。



在会上,新西兰城市发展部长(Urban Development Minister) Phil Twyford重申了政府通过Urban Growth Agenda,致力于解决住房可负担性和供应挑战的问题。

Urban Growth Agenda由5个方面组成。其一,政府机构对基础设施的投资,和基础设施的融资,实现对基础设施的供应有更多的响应和适当的成本分配。其二,城市规划,让城市有发展空间,支持有质量的建设环



在该城市发展议程中,  
基础设施被摆在首位。

境,实现战略性的综合规划。其三,进行空间规划,和当地政府建立更强的合作关系,以发展综合性的空间规划。其四,交通定价,确保对交通设施的定价,促进交通网络的有效使用。其五,立法改革,确保监管、机构和资金三方面的设置,共同协同支持Urban Growth Agenda的目标。



Infrastructure New Zealand首席执行官Stephen Selwood对其高度认可,评价“这是一项全面的计划,首次尝试通过全面体系来解决住房问题和更广泛的城市发展危机。”

他呼吁跨党派共同支持,最终打破目前新西兰在有效规划、决策和投资的束缚。

他解释道,政府承诺引入道路收费和开发更多土地,却逾期兑现。然而,这些举措十分重要,有助于解决拥堵问题和土地储备问题,再次向土地开发市场带来更多土地,提供价格合理的住房。在这些重要问题上,新西兰无法承受持续的政治僵局。



同样是在Building Nations Symposium的场合中,新西兰基础设施部长(Infrastructure Minister) Shane Jones也提到了从澳大利亚基础设施机构获得的启发。即跳出选举周期,放宽视野,以不同的角度来改变。有独立的声音为中央政府基础设施提供定性的意见,有其优点。

“政府意识到新西兰面临着严重的基础设施赤字,但却没有解决的规划。”

他宣布,一个独立的基础设施机构即将成立,预计在2019年晚些时候投入运营。此举目的在于给行业更大的确定性,以及为部长提供更好的建议,促成长期且充分的规划和投资。该机构预计在2019年晚些时候投入运营。●





**AMI 商业保险  
伴您左右  
助您商业无忧**

**我们的华语  
商业保险团队  
竭诚为您服务**

欢迎致电AMI 华语服务热线  
**0800 168 268** (选择2为您转接商业保险团队)  
或访问网站 [ami.co.nz/chinese](http://ami.co.nz/chinese)



## 2018年三季度华人房产投资信心调查

《逸居新西兰》面向华人开发商、贷款经理和房产中介发放了线上调查问卷，得到了他们对未来12个月住宅市场的看法。

整理 陈秀月



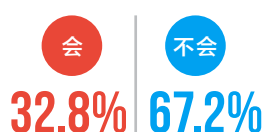
开发商篇



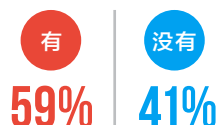
受访者

## 未来12个月

1. 奥克兰房价会更高吗？



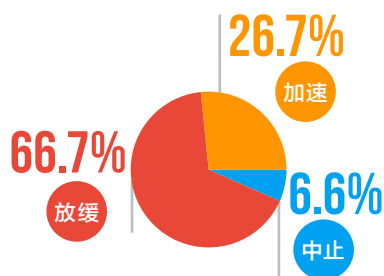
2. 您有购地计划吗？



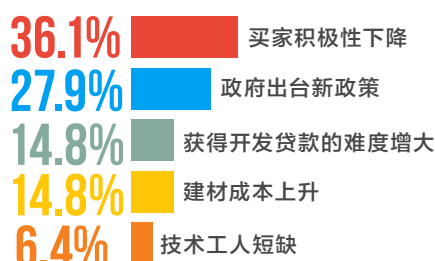
3. 从销售的活跃度来看，您更看好建地(section)还是成品房？



4. 目前的项目进度可能会有怎样的变化？



5. 最担心哪方面出现恶化？

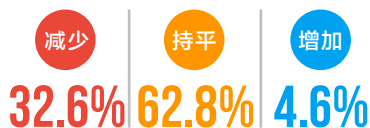


房产中介篇



受访者

1. 您认为未来12个月房价会增加、平稳还是下降？

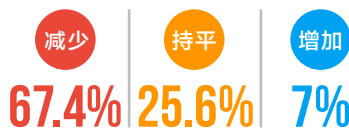


2. 谁在交易中更加主动，买家还是卖家？



## 对比2017年同期

3. 去Open Homes的人数有所增加、减少还是持平？



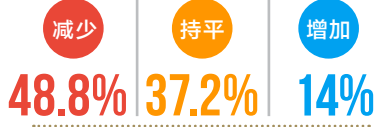
4. 拍卖清盘率同比增加、减少还是持平？



5. 首次置业者的数量增加、减少还是持平？



6. 您经手的交易中，海外买家的数量增加、减少还是持平？



贷款经理篇



受访者

1. 您认为未来12个月房贷利率会上升、下降还是维持现有状态？



2. 投资者最关心的是贷款额度还是利率水平？



3. 首次置业者最关心的是贷款额度还是利率水平？

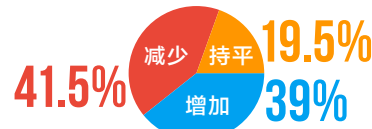


## 对比2017年同期

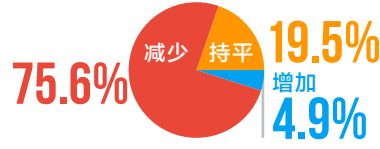
4. 从银行获得房贷的难度有所增加、减少还是持平？



5. 咨询贷款的首次置业者同比增加、减少还是持平？



6. 咨询贷款的投资者有所增加、减少还是持平？







## DOMINATOR 车库门

### 安全 | 美观 | 卓越之选

### 选购车库门，5点要素要牢记。

#### 哪种类型最合适？

上滑道车库门，传动链车库门，侧滑式车库门，还是传动链/上滑道一体式？我们为您量身定制，提供最专业的建议。

#### 颜色

色彩众多，任您挑选！DOMINATOR采用高品质钢材，配上知名品牌COLORSTEEL®和Dulux®（多乐士）的强力颜料，确保我们的产品在新西兰强烈紫外线照射下也绝不褪色。

#### 安全性

最新科技，呵护全家。独有的TrioCode™ 128采用三频段抗干扰技术，128位智能加密更是通过万亿级排列组合打造出新西兰最安全的车库门禁系统\*。

#### 钢材厚度

不同类型的车库门，对钢材厚度的要求各有差异。上滑道车库门要求使用更厚的钢板，可谓物超所值。顺滑，坚实，GARADOR让您的车库门品质出众，更经得起时间考验。

#### 操作性

通过使用超静音传送带和软启动 / 软停机技术，我们的产品极大降低了噪音，全家再无需被车库门的声响所困扰。

\*基于与市场上其他产品所采用的密码排列组合数量得出。



想要了解DOMINATOR车库门全系列产品，  
欢迎访问[dominator.co.nz](http://dominator.co.nz) 或拨打免费电话0800 366 462

‘DOMINATOR  
您的明智之选’

**DOMINATOR®**



# 父母团聚类移民的 5种替代选择

未来可能会全面调整父母团聚类移民的评估方式。在此之前，还有一些临时性的签证选择。但首先要问自己希望达到什么目的，然后再决定是否申请相关类型的签证。

撰文 Sonny Lam 编辑 陈秀月



2016年10月，新西兰暂停办理父母团聚类移民，不再选择申请者并向他们发出邀请函。距今已过去两年，未来形势将会如何呢？

## 标准会更严格 符合条件的申请者减少

自2016年起到随后的两年间（即2016/2017和2017/2018年），因政策调整，批准的配额数量从11,000个缩减到4,000个。这仅仅是先前配额数量的三分之一。

相较于有限的配额数，具有担保资格的申请者数量庞大且不断增长。因此，等待移民局选择的时间大幅延长，从提交移民意向申请，到被选中、获得正式申请所需的邀请函，需要约1年时间。

处理目前积压的待选申请是官方口中暂停接受新申请的原因。官方还宣布至少在两年内暂停接受新的申请，或等待进一步通知。

此举旨在尽量留出一些时间，处理现有申请者的申请。同时，政府将对父母团聚类移民政策进行调整。

新西兰移民局网站指出，“我们将对父母团聚类移民政策进行调整，旨在确保按照新的配额下限对潜在申请者进行管理，避免造成排队人数过多。”

移民局的目标是在两年内成功发放目前缩减后的4,000个配额，意味着每年发放的配额仅为2,000个，而非之前的每年5,500个。如要在相同的等待时间内，减少申请者的数量，唯一的解决办法便是出台更严苛的甄选标准。

从“避免造成排队人数过多”这句话，我们试着推测，成功申请的标准将会更加严苛，因此，初审中符合条件的申请者人数将会减少。

尽管如此，申请者在此期间仍然可以提交移民意向申请(EOI)。即使重启父母团聚类移民，申请者也不会立即被选中，而必须进入待选名单。



## 作者介绍 Sonny Lam

具有10年的法律诉讼背景和前任新西兰移民局移民官的经验，目前在Forest Harrison Lawyers法信律师事务所担任移民律师。

2015年离开移民局后，他开始专注移民领域，对于移民方面的专业问题以及如何有效地准备移民申请材料具有独特的视角，可以从申请人和案件审理移民官的不同角度给出专业合理的建议。





还要提交申请吗？

父母团聚类移民或改头换面

在没有正式重启之前，是否还要提交移民意向申请，这取决于每个人的财务状况。

申请费为440新西兰元。所需费用还取决于您是自行申请还是由顾问/律师代为申请。若由顾问/律师代为申请，会产生其他费用。

最坏的情况是，移民局未选中您的申请，不予发出邀请函，此时您只需支付申请费。

即使未选中您的移民意向申请，也不会对您未来的任何申请产生负面影响。

在僧多粥少，政府正在寻找一种方式限制人数。因此，未来父母团聚类移民的评估方式可能会全面调整。完全有可能取消全部父母团聚类移民，而以新的类别取而代之。

还有5种签证选择  
满足父母不同的需求

除父母团聚类移民外，还有一些可选类别，但首先要问自己希望达到什么目的，然后再决定是否申请相关类型的签证。

若您的目的是让父母来与您短期内同住，则父母和（外）祖父母访问签证（允许最多停留6个月）将是最适合您的方案，尤其是此类签证无资金要求，所以也最容易申请。

若目的仅为短期访问，则选择普通访问签证可能最为简单。

若需要停留较长时间，且能够证明自己符合财务要求，则可考虑申请临时退休类签证或父母退休类签证。

若您的父母已获得工作邀请，则可申请工作签证。

对于那些希望通过获得签证来享有新西兰的医疗服务及相关福利的申请者，笔者认为，现政府会对这一动机明察秋毫，并且未来会积极采取措施，限制申请人获取此类福利的机会。

尽管暂停了长期  
父母团聚类移民  
签证，但申请人仍  
有其他选择，如：

- 1) 父母退休类移民
- 2) 父母和（外）祖父母访问签证
- 3) 临时退休类签证
- 4) 普通访问签证
- 5) 其他工作签证



## 父母退休类移民

父母退休类移民无人数量上限规定，这意味着不会限制获得此类签证的人数。您可以作为新西兰居民的父母来提出移民申请，这是目前最为有效的方式。

新西兰移民局会如往常一样考量任何申请者的财务实力。

此类签证的主要要求是证明最低年收入、投资金额以及置业金额。对于上述三种资金金额的要求，取决于提出申请时新西兰移民局实行的标准。

现行的资金要求是年收入达到6万新西兰元。投资资金要求达到100万新西兰元，置业资金要求达到50万新西兰元。

按照每份申请来计算要求的资金。但若为父母二人申请，可在某种程度上分摊资金，即二人的年收入相加达到6万新西兰元即可。有很多种收入都可用于证明年收入。其中包括政府发放的养老金、房屋出租所得租金、持股所得股息、定期存款或债券等投资所得利息、企业利润分红，或其他可靠且合法的收入来源。

建议申请者在申请前咨询专家，因为在正式提交申请前要对资金要求进行预审，以确定是否适宜提出申请。新西兰移民局不会执行预评估，而是直接进入申请审理流程，很可能在经过数年的审理后，才发现资金有问题。

因为投资要求是四年内在新西兰投资100万新西兰元，所以时间是非常重要的考虑因素。由于新西兰移民局还出台了医疗和健康方面的规定，因此应尽早考虑此移民方案，这至关重要。



**总额要求：每对夫妻达到150万新西兰元**



**现行要求：提交夫妻二人最低年收入达到6万新西兰元的证明**



**投资期：4年**



**结果：获得居留签证**





## 2 父母和(外)祖父母访问签证

另一个实用方案是申请父母和(外)祖父母访问签证。这是为期三年的多次往返访问签证,每次访问最多停留6个月。停留时间实际上可分为多次访问,但唯一的硬性限制是三年期间在新西兰境内的停留时间总计不超过18个月。

若您的父母希望来到新西兰,但不准备在新西兰长期生活,那么此方案比较适合。停留时间的规定可谓非常宽容,因为申请者持有效签证可三年内在新西兰停留一年半。

此类签证只能从新西兰境外申请。虽无资金要求,但访问签证的担保人自身必须具备担保人资格。

**总额要求:** 无,但需提供担保声明

**现行要求:** 无

**结果:** 持访问签证者每次访问最多停留6个月,三年内总计18个月。到期后可重新申请

## 3 临时退休类签证

此为短期签证,鲜少有人申请。虽然与上述父母退休类签证类似,但二者存在两个主要区别:

1)这类签证的资金要求是年收入6万新西兰元,投资金额为75万新西兰元,置业资金为50万新西兰元。资金也是按每对夫妻计算,可来自父母双方。

2)此签证为两年期多次往返签证。虽然不会获得居留权,但可在首次签证到期后再次提出申请。

该签证优势在于投资金额更低,条件更容易达到。

**总额要求:** 每对夫妻达到125万新西兰元

**现行要求:** 提交夫妻二人最低年收入达到6万新西兰元的证明

**投资期:** 2年

**结果:** 持访问签证最多可在新西兰停留两年,到期后可重新申请

## 4 普通访问签证

由于任何符合资格的申请者均可申请普通访问签证,所以不在此赘述。

## 5 其他工作签证

上述各种方案均以父母没有打算新西兰工作为前提。但基本技能工作签证无年龄限制。本文中不予讨论此类签证,但记住有此类别,某些情况下或许用得上。其他可选类别包括伴侣工作签证或特殊类别工作签证。



以上信息仅供参考  
欲了解更多  
请查看本刊第86页 资源推介

广告

## Longchamps Group

### 「努力成为新西兰一流华人建设集团」

Longchamps Group始创于2004年,发展至今,整合拥有——地产投资、设计、建材、项目管理与施工及物业管理等能力。尤其在核心优势——房地产建设上,我们的团队拥有十多年新西兰本地项目管理与施工经验。以往,我们在奥克兰北岸Glenfield和Albany开发、建设的几十栋联排别墅,均一次性通过验收;目前,独自开发、建设的Albany曦园公寓进展顺利。我们期待与您携手合作、共同发展。

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 ANY 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.

### 联系方式

#### Contact Information

☎ +64 9 5578449

🌐 WWW.LONGCHAMPSGROUP.COM

✉ INFO@LONGCHAMPSGROUP.COM

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



### “曦园”公寓项目

由LONGCHAMPS 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.





## GARADOR车库门 只为你贴心守护

建房、翻修，劳心劳力。尤其是如果不能在工地现场，更是牵肠挂肚：所用的产品是不是品质可靠、经久耐用，是不是与总体设计相匹配都成为问题。然而，在选购车库门的时候，认准GARADOR，您的这些烦恼都将烟消云散——完美契合您的需求，令您从此高枕无忧。

选购车库门的时候，有几个因素一定要细细考量。首先，车库门的类型和外观一定要和房屋的整体设计相符。无论是老式的传动链车库门、侧滑式车库门，还是时尚的上滑道车库门，Garador将根据您的需求提供最专业的建议。尤其是对于双车库来说，上滑道车库门可谓拥有多重优势：牵引力更大，耐候性和隔热性更强。隔热性好的车库门，确保您的家能更加温暖、安静，也意味着您的车库可以有更多样化的功能。

此外，车库门禁系统也是选购时必须考虑的重点之一。Garador提供高科技门禁系统，只要您触碰遥控器，瞬间即可体验到前所未有的超静音和流畅性。我们所有的门禁系统都采用了先进的TrioCode™ 128三频段抗干扰技术。这种独特的128位加密技术是建立在万亿级排列组合基础上的先进科技，能够为您提供值得信赖的安全保障。

在颜色方面，Garador则为您提供了无尽可能。我们拥有精选的COLORSTEEL® 18色系产品和超过100种的Dulux®（多乐士）颜料，无论您家的房屋是何种设计，都必将在Garador找到相得益彰的色彩搭配。

想要了解我们更多顶级质量的车库门系列和相关配件信息，欢迎致电或访问我们的网站。



garador.co.nz ☎ 0800 427 236





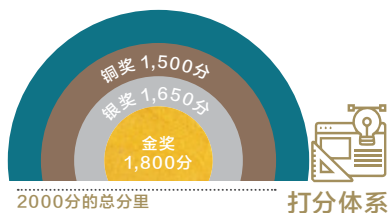
# 2018 HOUSE OF THE YEAR | 获奖房屋背后的 华人面孔

奥克兰地区2018年House of the Year的比赛吸引了将近90多家建筑公司参赛。该比赛由Registered Master Builders协会举办,面向会员征集参赛作品。



这是Norx Construction Limited第三次在House of the Year中获奖。其创始人Sean Shen表示,只要是不太忙的时候,都会从每年的产品中选一两个参赛。此次获奖的房屋位于Flat Bush,一个华人施工质量口碑较差的区域。“我只想盖房子这件事做好,我也想告诉别人,华人可以把这件事做好。”

今年是Sean印象中华人获奖最多的年份。《逸居新西兰》初步统计,有三家华人公司获奖。他们分别是在Multi Unit和Terrace Housing类别里获得银奖的Brothers Construction Group Limited,在Builder's own home类别里获得铜奖的Legendary Homes Limited,和在New Home \$550,000-\$700,000类别里获得铜奖的Norx Construction Limited。



工艺占**1300分**,  
设计、造型和功能性共占**700分**。

值得注意

**Multi Unit类别**  
工艺占**1100分**,  
设计、造型和功能性占**900分**。

来源: [www.houseoftheyear.co.nz](http://www.houseoftheyear.co.nz)



此次获奖,对于Shijie Chen来说,有着特别的意义。这是其所在Legendary Homes Limited成为Registered Master Builders会员一年多以来的首次参赛。

曾经,他对Registered Master Builders有着偏见。大概两三年前,Registered Master Builders的门槛较低,只要申请就可加入。虽然购买Registered Master Builders会员建造的房屋,可以得到10年质保的保障,但并不意味着房屋为高质量。然而,在House of the Year比赛中获奖,则是由严格的行业标准来衡量。作

三家华人公司在奥克兰赛区的获奖,试图向外界传递一个积极的信号:华人一样有能力盖出质量上乘的房屋。

采访/撰文 陈秀月

为公司的董事,Shijie Chen把参赛作为公司在行业中水平的检验。“想想看,我们的建造能力,与市场的标准有多大的差距。”

不可否认,不少公司把参赛获奖作为市场营销手段,但Shijie Chen更呼吁华人公司将此当做实力证明的试金石。这或许会倒逼承建商在平日里练兵,组建一支真正有技术的施工队伍,最终做到把获奖能力复制到每一栋客户房屋的建造中。

据了解,一些洋人承建商已经成为了House of the Year常年的拿奖者。背后的原因在于,他们已经和一些具有获奖能力的设计师和分包商建立长久的关系,持续为市场的客户提供房屋产品。

“华人的建造水平并不比洋人差,差别就在于细节。”另一个首次参赛并获奖的公司Brothers Construction Group Limited的项目经理Jacob Chen补充道,能做到精益求精,华人在建筑业还有更大的发展空间。



《逸居新西兰》注意到,三家获奖的华人公司身上有着一个共同点,即以高标准要求自己,追求高质量,强调人才学习新技术的重要性,而不依赖过去的经验。☺





## 获奖的背后

在Gold Award无人摘取的情况下，Brothers Construction Group（以下简称BCG）的参赛房屋被授予Silver Award，相当于是该类别最高的水平。获得该奖项的房屋意味着，整体设计和建造质量至少高于行业标准的65%。

“房屋要拿奖不容易，需要天时地利人和。一个好的设计，是拿奖的第一步。设计师设定的高标准和高要求，一定程度上也促成了这次的获奖。”BCG项目经理Jacob Chen告诉《逸居新西兰》。

一拿到设计图纸时，Jacob就发现这两套房屋不一般，设计特别，建造难度不小。此外，开发商追求成本效益的期待与设计图纸的本身情况结果有所差距。“只是单纯从赚钱出发，我们不会去接。但是我想挑战这套房子。”

站在设计师和开发商的中间，BCG找到的第一个突破口，是在保持设计亮点的同时，寻找具有高性价比的替代方案。他们与设计师在现场沟通，挑选达到同样效果的材料。

譬如，位于Glen Innes的房屋，外墙原本设计采用的材质比普通外墙造价高两三倍。了解到设计师想要达到平整、线条分明的效果，BCG推荐了Timber Weatherboard中较为特殊的品种，同时满足了设计师和开发商的诉求。

Jacob指出，由于BCG在项目拿到许可后才介入，因此后期设计师、开发商和承建商三方的沟通更为重要，才能促成一些改变的发生。

该房屋之所以能够获奖还有个不可忽略的加分点。在楼梯转角处，本没有木结构的设计。但是为了提高这个位置的采光性和效果，BCG就建议增加木结构，使楼梯颇具特色。事实上，Jacob指出，加分部分位于刁钻的角落，需要考虑

不同空间和材质的衔接，十分考验木工的手艺和计算。而最终BCG也凭借对施工细节的到位处理和工艺的到位把握，获得评审的赞赏。

自创立以来，BCG通过自建木工等多类别的专业工人队伍，以及开展每周培训。本次获奖也是受益于长久以来对工艺和人才的重视。

Jacob把一切成就归因为“人”。BCG所搭建的组织架构，试图给每个人留出足够的向上空间，让每个人都有内在驱动力。值得注意的是，BCG建立了一套利



我们建房不是为了拿奖但是华人建筑公司能够得到主流权威机构的认可却着实不易。

”

润分配体系，涵盖了将近一半的员工。这在华人建筑业内十分罕见。这种人才管理理念也得到了Westpac的肯定。在Westpac Auckland Business Awards中，BCG连续在2017年、2018年被评为奥克兰西区年度雇主(Employer of the Year)。



以上信息为BCG提供，仅供参考  
欲了解更多  
请查看本刊第86页 资源推介



# 从随大流到预制先锋：普通设计师的逆袭之路

在预制建筑还不被新西兰建筑业所重视的时候，黄海鑫(Dylan Huang)前往运用较为成熟的国家考察与调研。

发展相对落后的新西兰，恰恰给了新兴的预制建筑企业更大的发展空间。

口述 黄海鑫 编辑 陈秀月

太太前些日子跟我说：“几年前当你和别人提预制建筑的想法时，没有一个人看好。基本每次都是舌战群儒。那时没想到，你一个在地下室工作的小小设计师，会有这么大的能量去研究这么大的课题。”

可是凡事贵在坚持，只要有一份执着的心，机会早晚会的。因为同一时间你不是一个人在战斗。随着时间的推移，知道你做这个事情的人越来越多，志同道合的人可能来自于世界的不同角落，能量从一点点开始越聚越大，甚至会大到你无法想象。

建筑设计作为一种顾问服务，是拿时间来换钱，设计一套房子赚一份钱，等到没时间或者等到身体吃不消的时候就断粮了。所以，产品化是必要准备，而集成建筑的商业化也是必然趋势。我所在公司目前在奥克兰中区、西区、北岸同时进行了三个自主投资的示

范项目。项目得到了Auckland Council市议会高层的高度认可。

## 满世界调研： 除了受挫还有更大的收获

这些年的差旅费和会议报名费没有少花。为了专研预制建筑在新西兰落地应用，投入许多时间到各国考察调研。

在澳大利亚和新西兰多次参加澳新模块化建筑峰会后，更深刻意识到大环境的重要性。虽然澳洲预制建筑比新西兰起步要晚，但市场和制度的优势使其早已领先新西兰。

中国建筑新材料和新技术这些年的发展不容小视，也有很多优秀的理念和技术可以吸收。而日本给我更大的刺激。参观了日本的建筑企业、项目和大量预制工厂后，我的心情特别复杂。日本预制房屋和节能住宅的成熟度赶

超新西兰至少二十年。工作中的匠人精神、礼貌的服务态度、对产品质量的把控、售后质保的理念都值得我们学习。

相比于新西兰的Master Builder 10年质保，日本知名预制公司追求的是终身质保，遇到问题24小时内派人维护。对比新西兰这里的公司，做几个项目就换个新的马甲，以逃避责任的做法，真是有些无地自容了。通过与各国预制建筑行业的交流，也从公司经营中感受到对比，我更明确自己的理念：努力解决实际问题，发自内心地做设计，为住户几十年的健康和福祉着想。同时，眼看着周边做预制建筑的这些年一个接一个的放弃，时刻提醒自己要坚持下去。

连续五年参加新西兰预制建筑协会的会议，我几乎没看到其它华人肯投入并参与到行业交流中。这些会议和考察短则三天，长则十几天。然而，投入的大量经费和精力可让自己少走弯路。



总之，与各国的交流，坚定了公司发展方向。预制建筑已是全世界的趋势，很多国家都达到了相对成熟或已成熟运用很长时间。落后的新西兰恰恰给了新兴的预制建筑企业更大的发展空间。

## 几百个传统项目 抵不过小小的预制组件

客户常问我，你设计了几百个项目，建好了那么多房子，为什么只展示效果图给客户？这是个扎心的问题。实际建完的房子偷梁换柱偷工减料已到极致。即便是前期设计和造价比例控制得很平衡，提供了精准的施工图和全面的节点图，但现场施工缺乏自律性和体制性监管漏洞，常会导致房子走样。

近年市面上又催生出了大量的看着非常漂亮的方案和效果图，只为了混过Council审批拿到资源许可，又能把地价炒高。但是，大多数的案例最终没法做施工图。项目方案作废、大型承建商倒闭、开发商亏损也成为常态。

解决问题的办法是采用设计施工一体化，或称为设计施工总承包 Engineering Procurement Construction (EPC)。但传统的承建方式并不总是会采用这种模式。而选择预制建筑，意味着必须采用由设计方牵头的设计施工总承包模式。这要求设计顾问有深厚的建筑设计、结构设计和建筑施工的功底。

所以，直到研发预制建筑后，建筑设计师出身的我才拥有了最满意的作品。它是Archiland办公室外墙装饰，也是本期封面的元素之一。这不是个很贵的作品，不大也不复杂。但这是个自得其乐的去设计，去预制，去搭建的作品。

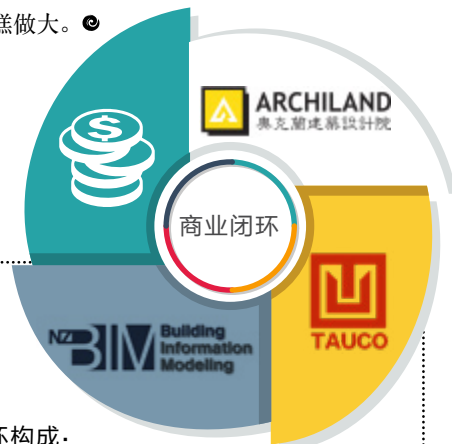
预制建筑的优点值得让更多人去体验。Archiland过去五年投入了一百多万新西兰元的专项研发经费。凭借自主研发和参与研发，以设计院为核心源动力，新产品和业务逐步裂变而形成TinyHouse、NZBIM等独立公司和Overclad、SI模块化体系和标准装配式内装等产品。在形成产品之前，认证是必要的一步。这几年我还参与了多个建筑建

材的CodeMark最高标准建材认证。这些认证的建材不在公开市场销售，只特供给预制产业链的项目。我们不愿意和任何当地垄断型建材企业发生竞争，尽可能保护预制建筑发展的大环境。

辅助预制建筑项目落地的另一个必要工具是BIM。因此，几乎和建材认证同步准备，我们以BIM作为建筑信息整合的核心工具，建立了产业链平台，得到了北京建谊集团和ChinaBIM的强力支持。

预制建筑，集优质设计方案、先进生产设备、严格的工厂管理、高质量的预制部件、高性能的建筑材料为一体。有充分的优势从非主流走向主流。

为了降低参与的难度，我们将在互联网平台上实现设计师户型方案和建材、施工单位的自主匹配。想使用预制建筑技术的业主，可直接在该平台上轻松选取，并立即得到报价。同时，这也是开放的平台，吸纳更多同样看好预制建筑的企业，把市场蛋糕做大。●



### 预制建筑的商业闭环构成：

Prefab集成建筑+BIM+EPC设计施工一体化+最高级认证特供建材+金融

#### PlayBlock

- 选用奢侈的钢结构，抗震系数相比传统木结构提高50%。
- 选用超保温材料，隔冷隔热系数相比传统建筑规范要求提高80%。
- 同时通过高精度自动化生产和快速拼装，人工成本大幅降低，现场作业可以1周搞定。

#### 御智墅

- SI钢构预制+三维BIM+设计施工一体化 (EPC)
- 低成本高质量，三个月建房
- 适用于联排屋、多层公寓和酒店
- 减少返工、追踪房屋问题

NZBIM公司成立，用BIM技术实现集成建筑

#### 参与政府工程

KiwiBuild预购投标，KiwiBuild预制技术投标

#### 推出两大新产品

- 60 平方集成住宅产品，NZBIM PlayBlock模块化系列
- SI模块化钢构体系 - 御智墅

#### 外部技术合作

- 与中国建筑设计研究院(中国院)合作多层模块化建筑
- 与中国建筑标准设计院(标准院)合作装配式内装体系

2017

2018

2019

2020

- TinyHouse公司成立，由浅入深，先从能避开建筑许可的10平方集成Sleepout产品开始，拓展到13.5平方工厂生产的Tinyhouse房车分支产品
- 分支产品TAUCO Overclad 批灰Plaster外墙修复的颠覆性系统，免拆原有外墙直接盖上Weatherboard新外墙

- 研发落地新西兰市场和规范的模块化整体卫浴、模块化整体厨房、模块化整体收纳
- BIM信息平台上市，设计顾问、材料商、承建商可以进行线上匹配，提供建房精准式一站式服务

- 扩大集成建筑工厂
- BIM平台和集成建筑产品面向整个南太平洋

扫一扫，分享该文章 >>





# 预制建筑的理想与现实

采访/撰文 陈秀月

高昂的施工成本压得新西兰的建筑业喘不过气。不断成熟的预制技术成为突破口。然而实际的行业发展水平或难以马上兑现高期待。

图 为unsplash提供

奥克兰Hobsonville Point有42套公寓的“前半生”在Tallwood工厂里。五周的时间,木质的墙体、地板、屋顶和阳台在工厂里被制造出来。运到工地现场,约50天的安装后便开始逐步能见到公寓的模样。

据Tallwood官网介绍,这42套公寓所在The Grounds项目在未进入工厂制造前,已经卖出了24套期房。这些公寓位于HLC大力开发的Hobsonville Point。Tallwood表示,目前正在参与HLC主导和管理的其他郊区开发项目。

HLC是Housing New Zealand下属的开发商。Tallwood官网所透露的信息,说明预制装配技术已经开始运用在政府性的项目中。

## 跟随 Fletcher Living, 了解预制的潜力

### 下一步

寻找大规模生产的经济模式

2017.9.14

通过板式集成房屋装配, Fletcher Building仅用

**5天**  
就装配好  
5栋联排屋。

2017.8.24

**3天**

现场盖完  
一栋两层的  
双拼别墅。

2017.4

Fletcher Building的集团研发小组试点的首套面板式双拼别墅(duplex)推出,证明了板式集成预制系统的可行性。

## 预制建筑技术有哪些优点, 市场最关心?



节省时间



Fletcher住宅和土地开发  
首席执行官 Steven Evans



一个标准的双拼别墅

传统方式



面板预制房屋

**50天**

结构封面  
(weathertight)  
工期

**2-4天**

**22周**

外墙和内装的  
(finishing)  
工期

**6周**

PrefabNZ指出, **60%** 的建设时间可通过非现场的施工来减少。BRANZ进一步说明, 留出充足的时间用于设计和规划十分重要。  
如此, 现场施工的时间才能尽可能缩短。

通过使用**3D BIM**设计软件, 高效使用了材料和切割的设备, 实现所需建材的减少



节约成本



PrefabNZ指出, 如果是建造一栋157平方米的房屋, 同等材料下, 预制的建造方式可降低**15%** 的建造成本, 大约为32000新西兰元。

## 更多行业总结出的优点:



质量有保证



减少健康和安全事故

## 市场空间:

一半以上的KiwiBuild房屋

尤其是承载着10万套房的KiwiBuild计划中, 主管部门KiwiBuild Unit在9月6日展开公开投标, 寻求利用预制技术加快住房供应的机会。

限价房KiwiBuild房屋的实现, 对成本控制要求极高。而传统建造方式下, 建造成本不仅高昂, 且常出现超支的情况。按照PrefabNZ测算, 同样的用料, 一个标准的预制装配式房屋产生的成本比传统方式少15%。

这种新兴的建造方式刚好与当下主流的建造诉求不谋而合。走过了不被市场接受的那些年, 预制技术被新西兰政府带头推崇。这被认为是预制领域的一个转机。

甚至, 建筑巨头Fletcher率先把预制化的运用写入集团战略中。

该集团旗下专注住宅房产的Fletcher Living已经开发了非现场制造的集成墙板房屋装配方案。预制装配式房屋被Fletcher Living视为新市场, 每年产量可达1000套。生产集成墙板的工厂将于2019年在奥克兰建成并开工。而KiwiBuild背后的相关政府机构, 是他们预制生产能力的目标供应对象。

新西兰住房部长Phil Twyford此前接受Newshub Nation采访时指出, 最终, 可能超过一半的KiwiBuild房屋会以预制方式建造。

## 现实: 接受度低和人才不足

海外企业则带着更成熟的技术而来。

中集模块化已在英国和澳大利亚从事多个模块化建筑项目。目前, 中集模块化与新西兰当地建造商合作的第一个模块化建筑项目已经接近批量生产完毕, 近期将开始发运至新西兰。



“尽管新西兰当地对模块化建筑和预制建筑推广力度非常大，但真正实施的项目及适合大范围推广的模块化系统非常有限，特别是中、高层的模块化建筑项目。”

进入新西兰两年多以来，中集模块化认为，目前的新西兰模块化建筑还处于初期培育的阶段，特别是对海外模块供应商来说。

具体体现在，从地方政府到终端使用者，当地对模块化建筑的接受和认可程度，目前还比较低。对比澳大利亚和英国，中集模块化认为，新西兰的审批流程比较复杂，时间也比较长。

其次，专业人才有所欠缺。中集模块化指出，模块化建筑所涉及的多领域协作内容，与传统的建造方式完全不同。但新西兰熟悉具体模块化建筑系统的工程咨询公司比较少，涉及建筑设计顾问、结构顾问、消防顾问（包括fire engineer）、能效顾问、隔音顾问以及MEP设计顾问。

然而，在多层的模块化建筑项目，需要所有不同的顾问团队、建造团队及模块化供应团队协同合作，才能保证模块设计的高效性及经济性，实现工厂工业化制造。

BRANZ也指出，提供咨询服务的专业人士缺乏对预制建筑技术的了解和相关知识，可能是最大的挑战。工料测量师(Quantity Surveyor)是成本的主要咨询方。但他们并非都了解预制建筑的质量和时效优势。

除了行业内部的人才储备问题，在消费端的房贷问题，目前还未有一家银行的房贷政策真正拥抱预制房屋。

PrefabNZ首席执行官Pamela Bell告诉《逸居新西兰》，银行有直接的系统去评估现场建造的房屋的贷款风险，但是如果房屋是提前在工厂生产，他们需要另外的评估机制。目前金融机构在贷款上有所疑虑，都与风险有关。



高昂的初始成本



对持续供应的不确定性



市场是否大到可支持预制化组件的现场拼装



对内墙和衬里造成破坏的风险



规划和建造的相关监管政策



业主和设计师对预制观念的抵触



提供顾问咨询的专业人士缺乏对预制技术足够的认识

## 预制化更大的空间在哪里？

事实上，可移动房屋是新西兰存在已久的预制技术下的产物之一。但是，预制技术真正对新西兰建筑业产生革新性的影响，更有机会发生在多层建筑项目中。

在新西兰，大部分建筑是定制的。以标准化的形式进行预制还比较有限。根据客户需求量身打造，更为常见。甚至是窗户、浴室布置等其它预估可以在尺寸或布置上标准化的组件，在新西兰却通常是定制化的。如果业主有自己的想法，希望定制化，这种只生产一次的预制产品会产生更高的成本。

用预制的建造方式并不总是更便宜。规模化生产是预制化真正发挥出成本优势的重要前提。

因此，中集模块化选择从酒店、公寓（包括老年公寓）和学生宿舍这些可复制性较高的项目入手。中集模块化认为，上述项目容易实现模块的标准化和大规模的工业生产，以及高密度内部装修。这样才能真正降低项目的建造成本、减少现场施工工作量，真正体现出模块化建筑的优势。相比集成墙板或组件在工厂生产，模块化是预制程度更高的建筑系统。模块化体现的是一种立体的结构，如箱式结构、半箱式结构等。

目前，中集模块化在新西兰会主推多层的酒店类及住宅类项目，并且已经有不少类似的项目在开发和逐步设计过程中，主要集中在Auckland, Queenstown, Christchurch以及Wellington几个主要的地区。

BRANZ研究报告《Prefabrication and standardisation potential in buildings》指出，两种类型的建筑有潜力高比例地运用预制件。首先是没有过多装饰的实用性建筑，如仓库、工厂和监狱。第二类是相对高规格的建筑，内部空间有一些重复性。公寓、教学楼、超市、医院、快餐连锁店都是典型的例子。●

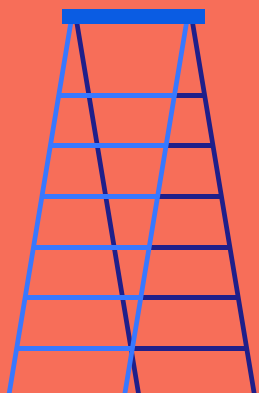
以上信息出自BRANZ 研究报告  
《Prefabrication and standardisation potential in buildings》



《 扫一扫，分享该文章



# 预制建筑

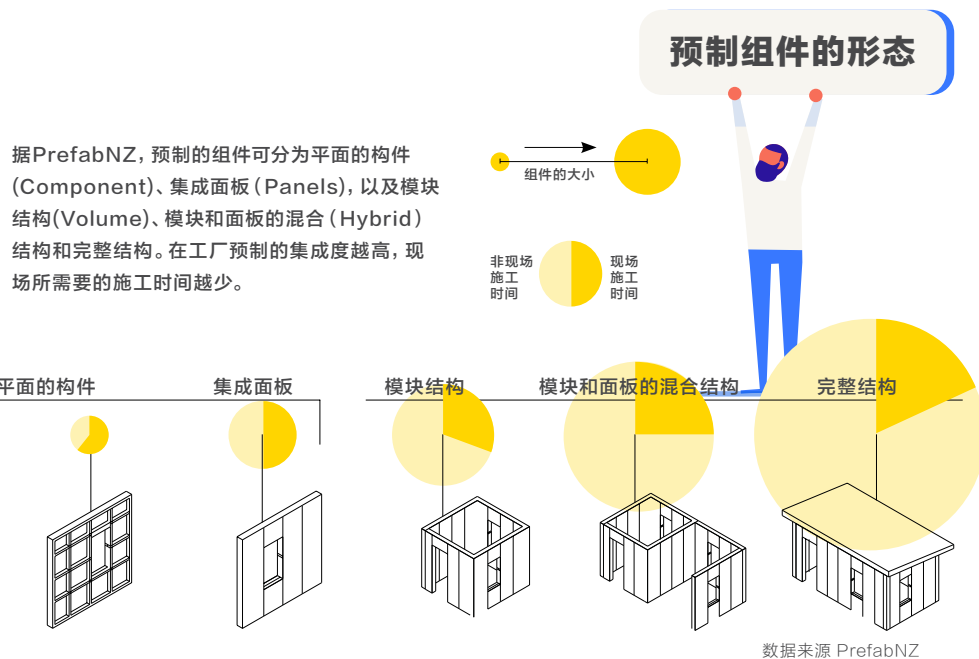
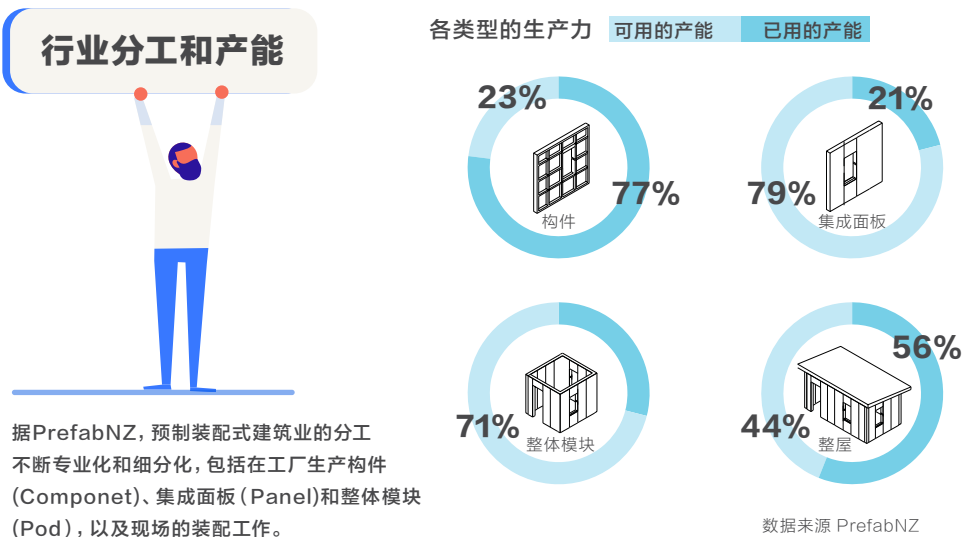
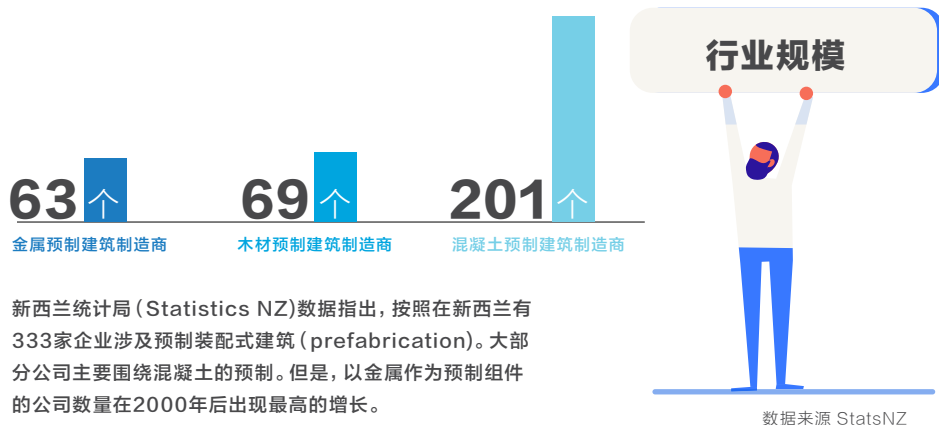


在新西兰发展到何种程度？

预制建筑常用的材料和适合的类型

项目类型	独栋房	连排屋	多层公寓	酒店
材料	三层以下	三层以下	三层以上	
木结构	✓	✓		
钢结构	✓	✓	✓	✓
水泥结构	✓	✓	✓	✓

在预制建筑领域长期研究和实践的业内人士Dylan Huang认为，在新西兰，三层以下的建筑采用木结构的预制体系，在成本上更具优势。水泥结构运用在预制上则有较大的局限性，体现在造型和运输商，且成本较高。而钢结构则对三层以下的建筑和多层公寓都较为适宜。







# 新西兰 预制建筑的 最大制约

## 政府的奇葩审核制度

当少数人前瞻性地推崇预制建筑技术时，根源性的政策问题成为了拦路虎。

撰文 黄海鑫 编辑 陈秀月

图 为unsplash提供





在农业畜牧业和生物等领域,新西兰有很多先进的技术。但建筑业整体来说很落后。仅在木结构抗震和基础抗震等等某个小领域很领先,但其他一般领域要落后很多。

根源问题在于,新西兰的建筑规范还在沿用着上个世纪二三十年前的标准。拼命的做市场、承接项目、提高服务水平,但不解决根本问题,每天还重复沿用100年不变的建筑体系做事情,结果发现是事倍功半的。

在一个相对保守的国家,有一部分人还是勇于创新的并大力推崇新兴的预制建筑技术。然而,根源性的政策问题成为了拦路虎。

### 落后的建筑规范政策

近些年,新西兰建筑许可审批越来越严格,市议会审批部门的人员短缺也造成了审理速度越来越慢。

很大原因是2000年前后的新西兰漏水房危机造成的。当地材料认证机构和政府出现重大失误,来自北美做法的纤维水泥板灰外墙被广泛使用,加之政府房管建筑规范允许使用无防腐处理的木结构框架。这双重因素注定了这种工艺的水土不服,造成了房屋漏水、框架腐烂、室内发霉。政府也承受了巨额赔款,但仍只占有案例的很少一部分。真正的受害者是业主,辛辛苦苦赚钱买的房卖不掉、不增值、也影响健康,生活从此发生转折。

2004年新西兰建筑法改革,造成了现在审理越来越严格、地方市议会越来越不愿意担责任的局面。

新西兰建筑报批的施工图特点是:注重结构安全和外墙屋面防水;节点图没有标准图库,是基于国家规范为原理,只要满足原理中的性能就可以。

所以新西兰每个建筑设计公司的制图标准和节点图库不同,市政审查官的

标准也不统一。报批时需指定所有材料的品牌和型号,建筑设计师与结构、防火、给排水、地质、暖通等等工程师大多数是各个独立的公司,最终由建筑设计师整合统筹报批。

在这样的建筑审批体系和效率下,很难适应于工厂化生产的模式。比如,目前需要很长的时间去预约市议会去工厂检查建造过程。但是工厂生产线无法停工去等待检查。这是最大的瓶颈。

### 繁琐的建材认证政策

总体来说,来自非英联邦国家的材料认证相对困难,新西兰目前还没有对接非英联邦建材认证的成熟体系。原因是英联邦的产品一般会有详细的英文说明和图库、多年本地的安装和应用历史,还有一系列受认可的检测报告。而中国很多产品的质量非常好,但往往没有一套完整的说明书和适应英联邦规范的图集,很多是依赖于现场施工经验和师傅的传承。

NZBC B2 Durability,这个耐久性就是个难搞的特殊规范。怎样去证明一个产品在新西兰耐久性能达到15年或者50年?什么样的实验论证方法是正确的方法?这些都有待商榷。

可见新西兰的国家虽小,建筑规范却是非常特别的,甚至很多要求超过了邻国澳大利亚。这也导致了中国或者其他国家的建材厂商不愿意针对新西兰这么小的体量去生产特殊标准的材料。

新西兰规范和标准特别也有其原因,在这么小的领土范围内,有高山有湿地、有森林有戈壁、有地热有冰川、有海洋有内陆、有地震有飓风、海盐腐蚀、多雨潮湿等等。多种类恶劣的建筑环境下,不得不有一些自己特别的体系去应对。

但面对这些复杂的情况,新西兰建设部的水平、规范制定委员会、材料认



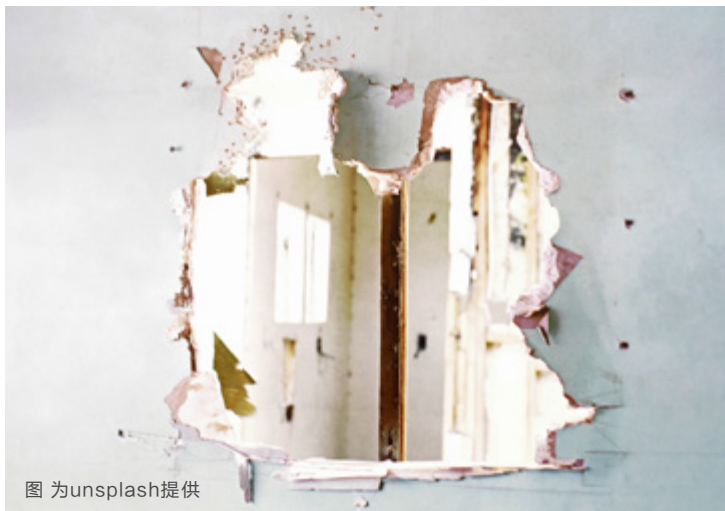


图 为unsplash提供



图 为chrysler提供

怎样去证明一个产品在新西兰耐久性能达到15年或者50年？

什么样的实验论证方法是正确的方法？

**这些都有待商榷。**



证公司等等还是缺乏能力去应付。举个例子，对于新西兰民宅来说，这几十年用石膏板起剪力抗震作用终将成为建筑史的一个玩笑，甚至比漏水房危机更会被后人所耻笑。基督城震后重建没有得到教训，石膏板一碎瞬间失去剪力，房子就变得歪歪扭扭，几乎除了重建没有其他较为经济的方式修复。同样地震高发的岛国日本的体系，用真正能起到结构作用的部件去作为结构支撑，用钢部件或其他消耗地震能装置去抗剪力，这样震后房屋能自动恢复到原样。

新西兰大多建材依赖于进口。以往建材采购方式大多是本地洋人去中国采购。随着当地华人建筑业的实力壮大，有能力直接和国内建材企业对接。这样避免了很多洋人采购商在中国寻找最低价格产品但反过来说中国产品质量不好的局面。虽然只要肯花钱在中国会找到质量上乘的产品，但新西兰当地政治因素和商业因素的垄断性打压是不可忽视的。世界领先的德国进口Knauf可耐福石膏板被当地龙头企业用控制建筑标准的方式打跑。中国钢材采购也频频受到质疑，形成了“我可以从中国采购但你不行”的现象。

### 城市规划自相矛盾

作为新西兰最大的城市，奥克兰实行了最新的城市统一规划。

经历这两年的操作，由于各个区政府某些高层的个人主观原因，统一规划得不到统一的执行，在吏治下把当地从业的设计师、规划师及开发商折磨了两年。纸包不住火，刚刚出现了地方政府内部为了开发项目，一个部门把另一个部门告上了法庭，这个事情把问题和矛盾全部曝光了出来。一面鼓励高密度，一面设计要多样化，地方政府建筑审批部门鼓励模块化，城市规划部门却坚持个性化，都打着民主和民生的旗号，但





实质的矛盾一直在消耗时间。

事实上众所周知，个性化设计成本太高，速度太慢，每个房子的设计都不成熟，每个房子的建造也都会有缺陷。虽然预制建筑最怕的就是个性化设计，不过通过集成预制建筑的预见性设计可以做到多样化的标准户型、系列变化的材料和颜色，还是可以让外观和居住者有足够的个性化空间。

### 如何突破政策束缚？

经过前面的政策分析，预制建筑在新西兰发展缓慢主要是因为受政策体系制约。2012年强制实行LBP设计顾问和建筑技工全部持牌上岗，想把责任推到公司与个人，结果这个LBP并不是十分的成功。

虽然责任外包了，但地方政府还是强行插手，报批和工地步步检查一个也不想放权。即便是工厂里预制建房也要检查。这种官僚和低效的体制，严重制约了预制建筑的发展。澳大利亚采用建筑商和材料商担保，现场由第三方检测机构负责，澳大利亚这几年的预制建筑发展也是后来居上。

日本采用设计和施工方终身责任制，建筑报批很多仅仅是城市规划方面的，类似于新西兰的资源许可。

那么在新西兰的政策下，突破点是把集成建筑做为产品，换个概念，从盖房子的概念变成生产房子的概念，用造车的方式造房子。

对应新西兰地方政府和中央政府分别有两套政策。

首先是地方政府的模块化建筑政策。

针对具体项目具体分析，审核单一项目的设计、用料、生产、安装，地方政府审查官根据完整的计划书来判断是否合规。理论上，一个项目通过之后，下

一个项目还要走一遍流程。通过这种方式，地方政府会把更多的权利纳入自己囊中。

有人认为，这种办法可行，因为可以派地方市政府的审查官驻守在海外工厂检查生产，我只能祝其好运了。既然地方政府不愿意担责任，怎样能增加项目可行性？

### 更可行的突围路径： MultiProof+CodeMark

秘籍一句话概括：少让政府担责任。

以这个原则来看，地方政府的模块化建筑政策很难操作。相对来说，我的理念是采用中央政府的MultiProof+CodeMark路线。

MultiProof是Building Consent建筑报批的一种，简单来说就是把一套标准设计户型递到建设部去审批，拿到MultiProof批准后可在全国范围内应用都可以加快建筑报批速度。之后应用到各个目的地的申请和其建造过程仍需地方政府的审查，也可以说MultiProof只是一纸理论性批文。某些公司拿着有MultiProof批文的预制产品大肆做文章误导市场，用MultiProof绕过施工检查，遇到奥克兰市议会这样的对手绝对不会轻易发放CCC的。

MultiProof是推崇标准化的一个主要工具，预制建筑需要标准化，而且一定要有量。例如回国去采购，经常会被告知同样户型最少采购50套或100套。如果是个性化设计，没有量那没人会跟你玩。很多公司就是自己给自己玩死了。

之前倒闭的几家当地预制公司，其实前景都挺好。但我看到他们做的每个项目长的都不一样，在新西兰这是个很大的问题。还是举个汽车的例子，批量生产的车，一次性设计自动化生产出来

图 为unsplash提供



《 扫一扫，分享该文章



的车也很可负担。如果是爆改的车、纯手工打造的车或者限量版的车，让它可负担确实很难。

CodeMark是新西兰政府和澳大利亚政府联合，JASANZ互认协议下的，相对于Appraisal更高级别的最高级别建材认证。CodeMark是唯一一个对于建材的原材料采购、生产加工、质量管控、安装应用进行全程监控和追溯的体系，保证每个批次的产品跟当初送检的样品质量一致。

新西兰建筑法规定，CodeMark也是唯一一个任何城市的地方政府对其产品本身无权提出质疑和无条件接受的认证。

想做一个建材单品的认证要花一两万，想要一个建筑系统的认证要花五到十

年。虽然看到CodeMark体系不完美的地方，但仍然是澳新最高级别的建材认证。

如果CodeMark这扇门被关上，那新西兰的进口预制建筑之路几乎被彻底堵死。新西兰目前只有一家本土的第三方可提供预制系统的CodeMark认证公司，实验室位于惠灵顿。Archiland奥克兰建筑设计院也是目前唯一被该本土实验室授权的认证顾问机构。根据我的经验在新西兰很难复制别人认证好的一套预制建筑体系，原因很简单，第三方认证公司就是这个效率。就是因为是这样，当地也有某些公司拿着子虚乌有的CodeMark集成产品和新技术骗取加盟费，对预制建筑市场和名声造成了很坏的影响。☹

### MultiProof

Building Consent建筑报批的一种，即把一套标准设计户型递到建设部去审批。得到批准后，在全国范围内应用都可加快建筑报批速度。

### CodeMark

新西兰建筑法规定，CodeMark也是唯一一个任何城市的地方政府对其产品本身无权提出质疑和无条件接受的认证。

广告



NZ BIM Building Information Modeling



三个月内拥有  
60平方 独立三房两卫

功能性

出租

家庭活动室

书房

个人工作

增值

精装修

高标准预制

节能

合法报批

PLAYBLOCK  
智慧墅



50 POLLEN STREET,  
PONSONBY AUCKLAND  
+64(9)3608165  
WWW.NZBIM.COM

扫一扫，分享该文章 >>



逸居新西兰 | 新筑·筑新 31

采访/撰文 陈秀归  
图 为unsplash提供

## 中国速度在新西兰的突破： 引进的装配式房屋 有了第一个客户

拿到了CodeMark认证后，一套从中国引进的装配体系将在新西兰打开更大的市场。



2018年7月,中国装配式房屋技术和新西兰市场有了更深层次的联结。

位于奥克兰Mt Wellington、1200多平方米的土地上,三套房屋的结构、外墙等部件正在中国的三个工厂里生产。这些房屋运用的是,已经在中国普遍使用的“钢结构+无机非金属建筑材料制作的夹心板”装配系统。

该系统技术由中国建筑材料科学研究院研发,尚达建筑得到了在新西兰市场的独家技术使用权。然而,拥有技术并不等于可以在新西兰市场落地。因两国在建筑规范标准上的差异,许多中国建筑材料和技术被拦在门外。

为此,尚达建筑从2015年底就走上了漫漫的认证之路。其创始人张伟指出,根据新西兰的标准,对选用的这套装配体系进行了调整。2018年,这套体系拿到了CodeMark认证,意味着通过了新西兰体系所有相关的审查和质量检测。

### 认证,是引进的通行证

不同于市面上其他的产品认证,CodeMark的认证极其完整和严谨。张伟以窗户为例,普通的认证只检查成品(含玻璃的窗户)的质量。但是CodeMark的认证过程,则会去检查窗户的铝合金、玻璃,以及二者之间连接缝,并且到生产工厂检查流程管理和质量把控等环节。尚达建筑所引进的装配式房屋外墙为轻质预制板的复合保温外墙板。外墙由水泥、砂浆等构成。CodeMark认证时都



图 为尚达建筑提供

这些房屋运用的是,已经在中国普遍使用的“**钢结构+无机非金属建筑材料制作的夹心板**”装配系统。

到工厂检查这些原材料。张伟指出,假设外墙板出现问题,就可通过认证体系去追根溯源,查出具体是哪个批次哪个环节出问题。

这张高含金量通行证的获得,很快吸引来第一个客户,并打开了更大的市场。张伟告诉《逸居新西兰》,第一个项目某种意义上是在新西兰市场的“样本房”。一些意向的开发商和建筑商都在等着“样本房”的建成,以坚定合作的信心。

他们冲着节约成本而来。张伟据第一个项目核算,对比当地传统的建筑施工方式,使用这套装配体系,可节省10%-15%的材料成本、三分之一到一半的人工成本。在施工时间上,从订合同起到交房,仅需6-8个月。

### 适合新西兰的装配式体系

在中国,预制装配式房屋的模式百花齐放。在用工业化的生产方式来建造住宅的大方向下,不同的学者和专业人士有着不同方向的探讨。

随着新西兰政府对预制建筑的大力提倡,一些先知先觉的人开始尝试把中国的预制房屋技术引进过来。

“中国有不同类型的房子,决定着不同的装配体系可以使用。”张伟指出,真正适合新西兰的体系并不多。

山东莱钢建设公司旗下的集装箱式的集成房屋,据说已被运用到新西兰南岛的旅游地产中。

当张伟受够了新西兰木结构房屋的潮湿和阴冷,国内友人口中的预制混凝土装配体系打动了他。







图 为尚达建筑提供

这套体系的撑立结构为钢结构,并非新西兰主流の木结构。外围护系统,即外墙和屋顶,则是两侧为混凝土中间为泡沫的夹心板。

他特地回国看了样本房,觉得在保温、隔音和干燥等方面都适合了新西兰的气候环境。彼时,还未从事建筑业的他,想直接把这些材料进口到新西兰。不料被告知材料需要经过认证。

从海外引进装配式房屋到新西兰,不管是主体还是螺丝螺母等零部件,都需要得到认证机构的检测。假设集成房屋里的墙壁中要提前预埋水管,就要提前把预埋的水管分解出来,依次进行检测。更为关键的是,认证机构还会对每种部件的生产流程进行考核,对产品的原材料进行检查。

“这套体系的认证,成本很昂贵。”张伟指出,能不能做成,这里面的关键不仅是能不能拿到技术,而是眼界、决心、投入和胆识。

### 落地

技术得到本地认证后,下一步就是找工厂生产。张伟指出,“除了水电设施,其他房屋的组件都可以在国内生产,运输到新西兰组装。”

不管是哪种装配体系,都需要将住宅的部分或全部构件在工厂预制完成,

然后运输到施工现场,用构件通过可靠的连接方式组装而建成。

为此,张伟特地回国走访了数十个工厂,最终筛选出三家生产不同材料的代工厂。这三家代工厂的生产质量也得到新西兰相关机构的审核和认证。

张伟指出,装配式建筑的重点在于工厂加工的精度。在设计图纸准备到位的前提下,工厂的生产设备、技术水平和质量控制系统更为关键。此外,他建议,组件的技术节点和联结节点,尽量采用简单的技术。

生产出来的组件是否成功在现场装配,影响着尚达建筑的经营成本。因此,张伟专门在中国成立了一个采购公司,有一位管理学博士牵头负责运往新西兰市场的装配式房屋的原材料采购、质量监控和物流。在装箱之前,会进行质量检测。若发现不合格,则会退回工厂。“这个检验标准应该会高于新西兰的标准,以保证现场的装配化率。若不合格,运输到施工现场,受损的是公司自己。”张伟指出。

运输到现场后,尚达建筑会从中国派安装技术人员培训本地的工人,进行装配。“只要新西兰持牌的木工,就可以有资质在培训后进行装配安装。”张伟指出。

长沙19天建成57层高楼的故事,即将在新西兰有全新的演绎。●

装配式建筑的重点在于工厂加工的精度。在设计图纸准备到位的前提下,工厂的生产设备、技术水平和质量控制系统更为关键。





**UNICOM** <sup>NZ</sup>  
Telecommunication & Networks

Smart call One Home

UNICOM <sup>NZ</sup> One Business

Premium

Wi-Fi

One S

Router

# UnicomNZ

本地最大华人网络运营商

优质商业光纤服务  
公司语音交互系统  
网络技术解决方案  
智能楼宇架设

我们的华语团队竭诚为您服务。

[www.unicomnz.co.nz/biz/home](http://www.unicomnz.co.nz/biz/home)

欢迎致电  
**UnicomNZ**  
华语服务热线

**0800 600 660**









## 中集模块化的 经验谈： 预制项目如何顺利落地？

当模块化建筑还是新鲜事物时，他们创造更多的沟通机会，让行业了解并接受。为了简化验收手续，特意安排获得当地相关资质认证的技术工人参与施工；当建造商有意愿采用但得不到传统融资时，他们在供应模块的业务之外附加了融资支持。

采访/撰文 陈秀月  
图 为中集集团提供

一栋位于澳大利亚珀斯(Perth)CBD的18层Ibis酒店，写下了中集模块化在海外市场发展新的篇章。这是中集模块化在澳大利亚开展多层模块化建筑以来的第四个高层项目。目前，该项目的模块已在中国工厂完成批量生产和验收，预计在2019年二季度完成建造并运营。



中集模块化建筑是中集集团旗下具有创新活力的新兴业务，业务总部设于广东省江门市，三家大型生产基地分别位于广东新会和江苏扬州，为来自全球的客户 提供模块化建筑产品。在进入新西兰市场之前，中集模块化分别于2004年和2008年进入英国和澳大利亚市场。

相比新西兰，以中集模块化为代表的中国预制技术力量在澳大利亚有着更大的市场参与度。然而，这种市场认可度并非一蹴而就。



技术的本土化是业务开启的前提。借助和澳大利亚当地顾问团队的合作，使中集模块化产品在结构（包括结构材料及结构设计）和消防事宜上符合当地标准。

尽管如此，在2012年开始进入多层建筑市场时，市场对新兴体系的认识不足仍对业务开拓造成一定阻力。对市场的教育成了不得不做的工作。中集模块化的技术团队投入了大量时间、参加许多会议，让更多建造商、工程师了解模块化建筑体系和中国模块化的建筑系统。

如今，中集模块化已与当地的主要建造商保持密切的沟通，并和他们形成合作伙伴的关系。中集模块化预计，在未来的2-3年，在澳大利亚将会有越来越多的项目，采用中集模块化的建筑系统。

作为建筑商的模块化分包商，截止目前，中集模块化已在澳大利亚完成3

个多层建筑项目。同样是利用中国的材料和生产优势，中集模块化的作法有一定的借鉴意义。

Curtain大学的一个学生公寓项目中，中集模块化借助了中集的资源优势，95%的材料采购和供应均在中国。中集模块化技术团队细化所有设计。在此基础上，有澳大利亚认证的工程师加以确认模块的设计和复合性。

为了保证最终运往施工现场的是合规组件，中集模块化还特意安排获得澳大利亚相关资质认证的技术工人(tradesman)常驻工厂做水、电及通风系统的安装检测，并签字确认符合标准。

最终，由89个模块组成了学生公寓。整个建筑外挂的90%是在工厂预装，建筑屋顶也通过模块化设计和制造实现，缩短了建造商现场施工时间。借此技术，学生公寓仅在9个月就完工。

而在目前正在进行的Ibis酒店项目中，中集模块化发挥着更大的作用。

在项目的概念设计阶段，中集模块化就开始参与项目的设计，包括开发审批的修改、提交及再修改，均提出了有利于项目用模块化建造的意见。其目的是从项目设计阶段就开始保证项目适合模块化建造，同时控制项目的建造成本。

此外，在该项目中，中集模块化还为当地建造商Pindan提供融资服务。由于模块化在市场的认知度还较低，建造商几乎不可能从当地银行获得贷款。因此，中集模块化在澳大利亚除了给开发商或建造商供应模块，还提供融资及总包服务，协助模块供应业务。☺

整个建筑外挂的90%是在工厂预装，建筑屋顶也通过模块化设计和制造实现，缩短了建造商现场施工时间。

借此技术上，学生公寓仅在9个月就完工。





# 为什么新西兰 对模块化建筑不感冒

新西兰目前普遍对模块建筑还处在观望的阶段，对这种新兴建筑的功能性，比如防水防渗、隔音降噪、抗震等都存在疑虑。

撰文 胡艳玲 编辑 陈秀月

图 为胡艳玲提供



模块化建筑是预制建筑最先进的形式。澳大利亚、新加坡、英国等都是运用比较成熟的国家。全球范围内已经建成的模块建筑不胜枚举，且在各地政府的推广支持下，正在高速增长。

不过，技术成熟的模块建筑尚未大规模运用在新西兰，综合原因使然。

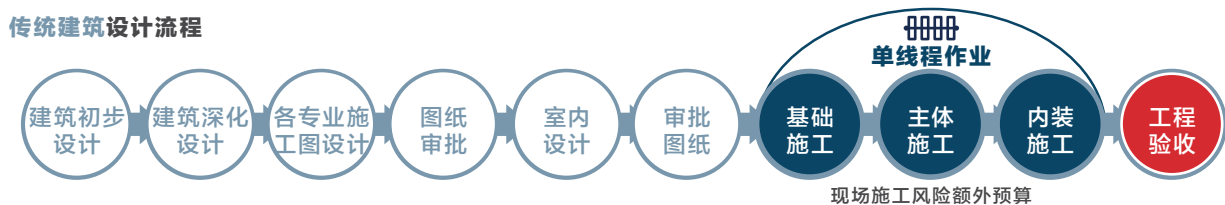
## 模块化建筑背负的市场误解

在此之前的20年，新西兰每年新增建筑十分有限，政府并不积极花精力去研究新兴的建筑技术，政策上推广力度少。再者，新西兰的建筑审批时限长，一般情况下6-10个月。如果是新体系，可能时间更长，也没有相关的标准，开发商和建设方都比较谨慎，不愿意选择模块化建筑的方案。

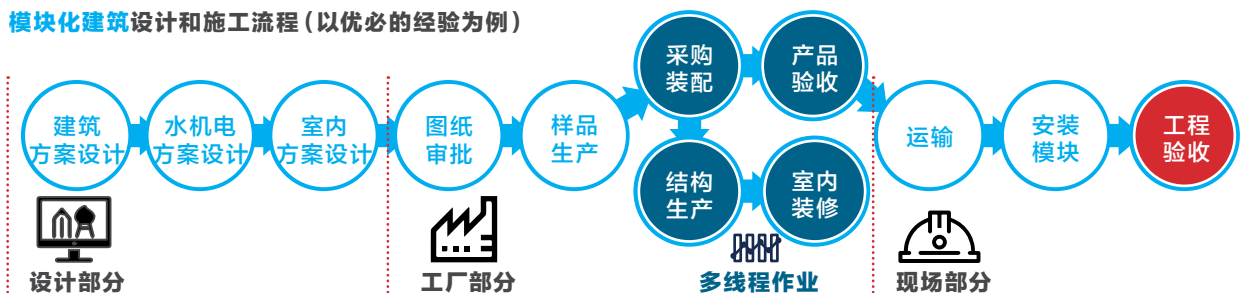
新西兰目前普遍对模块建筑还处在观望的阶段，对这种新兴建筑的功能性，比如防水防渗，隔音降噪，抗震等都存在疑虑。其实模块建筑类似于一个一个的小箱子搭建起来，当其中一个箱子漏水或者噪音比较大时，相邻的箱子几乎不受影响。这是模块建筑相对于传统建筑有明显优势的特征。



传统建筑设计流程



模块化建筑设计流程和施工流程（以优必的经验为例）



来源 优必（上海）建筑科技有限公司

公众对模块化建筑的另一个误解是，建造出来的房子千篇一律，缺乏美感。其实不然，因为通过结构计算，传统建筑结构柱的地方基本都可以用模块建筑的镀锌方管立柱+结构连接件来取代。而平面的布局可以通过模块拼箱来完成，不会改变设计师的原本构想。而且，运用大量钢结构的模块建筑还能衍生出一种新的更前卫的工业建筑美学。

我们可以参考邻国的项目。澳大利亚维多利亚州政府主持建设的一个价值五千万美元的社会保障性住房扩建项目The Nicholson。这个项目使用了341个建筑模块，拥有两百套公寓，能够容纳350人居住。项目在设计中体现了优秀的可持续性，达到了澳洲六星能源设计标准，整个建筑包括了被动式采光设计，灰水处理系统及太阳能热水等节能设计。

### 落地新西兰的可能性

当然，模块建筑项目的顺利落地，还需要一个黄金搭档。

设计方最好是在新西兰当地，熟悉新西兰的建筑审批流程，在项目设计的

### 模块建筑为什么能节约工期？ 因为基础施工、结构施工和装修施工可以同步进行。

时候就应与模块生产商充分沟通，融入模块设计要点。

总包方的选择也以新西兰当地企业为优先。这样了解新西兰的政策法规并能转化为对模块生产商的要求，配合模块建筑厂商完成新西兰当地的基础建设和模块吊装。

模块生产商则可以在全球各地劳动力资源相对丰富的地区，采用工厂流水线生产的管理模式，按照施工图纸、工艺文件、质量要求进行标准化生产，按时按量提供可移动的“房屋商品”。

新西兰虽然前些年对模块建筑认知较少且运用度也不高，但是未来的市场需求会迫使其接受模块建筑。当下也是模块建筑的最佳切入点。因为模块建筑能最大程度解决新西兰目前的痛点：建筑工人的短缺。在新加坡，一栋五星级的模块化酒店，仅用了15个现场工人在23天内就完成了建筑整体吊装工作。

随着城市的发展，建设工地传统施工的作业面噪声大、扬尘多、环境差，会极大地干扰到社区的正常生活和商业经营。在澳大利亚的小英雄公寓项目，区域两端均为一车道的单行线，且周围建筑均为正在使用的商用或住宅建筑，项目模块在工厂中完成所有的模块生产，装修以及幕墙安装，利用地块旁的小停车场架设吊机，在20天内完成了整个建筑的安装。而整个项目的生产和运输时间，比传统项目少了6个月。最关键的是，社区的交通和商业完全没有受到影响。

施工工期、综合成本、环境控制是模块建筑的三把利刃，在经济杠杆的拉动下，开发商自然会把目光投向模块建筑。☉



作者介绍

胡艳玲

在优必（上海）建筑科技有限公司从事运营管理。带着8年汽车行业的工作经验，推动建筑工业化。







和新西兰类似，瑞典及日本在大力发展预制建筑之前都面临着住房危机。

撰文 Chunya Cai  
编辑 陈秀月  
图 为unsplash提供





## 模块化建筑 最早可以追溯到 19世纪20至30 年代期间的住宅 实验，代表作品 是设计于1930 年的Dymaxion House，

于1945  
年重新设计建造。

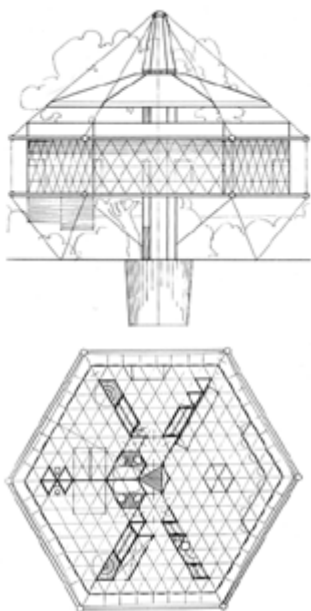


图 为ArchiFuller提供

近几年备受关注的纽约461 Dean项目，是最高的模块化建筑。其采用的就是预制各建筑部件到现场组装。这座32层、109.4米高、363个住宅单元、建筑面积32,164平方米的高层住宅建筑，展示了模块化建筑在高层建筑中的技术突破。

模块化建筑最早可以追溯到19世纪20至30年代期间的住宅实验，代表作品是设计于1930年的Dymaxion House，于1945年重新设计建造。美国建筑师Buckminster Fuller为自己发明的模块化建造方式设计了多种不同住宅模型进行试验，经工厂预制，运到现场组装。模块化建筑的初衷是提供一种可行的建造方式，使其可适用于任何场地或环境，并有效地使用资源。模块化建筑设计的一个关键设计考虑因素是易于运输和现场装配。

经过将近一个世纪的发展，建造技术日渐趋于成熟的模块化建筑开始被广泛运用在单层，多层以及高层建筑中，建筑类型包括住宅、办公楼、酒店和度假屋等。

现代化的模块化建筑可分为两个模式，一个是60%-90%的建筑部件包括墙体、屋顶和楼板等在工厂预制，然后运到现场组装。另一个方向是直接预制一个标准单元模块，包括围合的墙体、地板、天花板，甚至室内精装修，然后运到现场层层叠加拼装。

近几年的模块化建筑主要借助BIM技术，实现所有构件的设计和安装管理。基于BIM平台，模块化建筑可实现建筑生产及装配全周期的数字化管理，包括图纸绘制、各专业协同工作、施工技术参照、材料精细量化模拟等。BIM平台使模块化建筑具有快

速、高效、数字化管理和质量可控性等优势。

模块化建筑发展最快的国家包括日本、美国、中国等，以不同程度的模块化建造为主要建造方式的国家包括荷兰、瑞典、德国和澳大利亚等。日本在模块化建筑的技术处于世界领先地位，2018年的数据显示，模块化住宅建造方式占据了15%的日本住宅市场，与此同时，在美国住宅市场的模块化建筑只占到2%。

在西方国家城市化进程中，政府短时间内大规模建造国民住宅已成为城市化进程的主要部分，而模块化建筑在许多国家的城市化进程中扮演了重要的角色。

### 瑞典

二战结束之后，瑞典也经历了严重的住宅短缺。

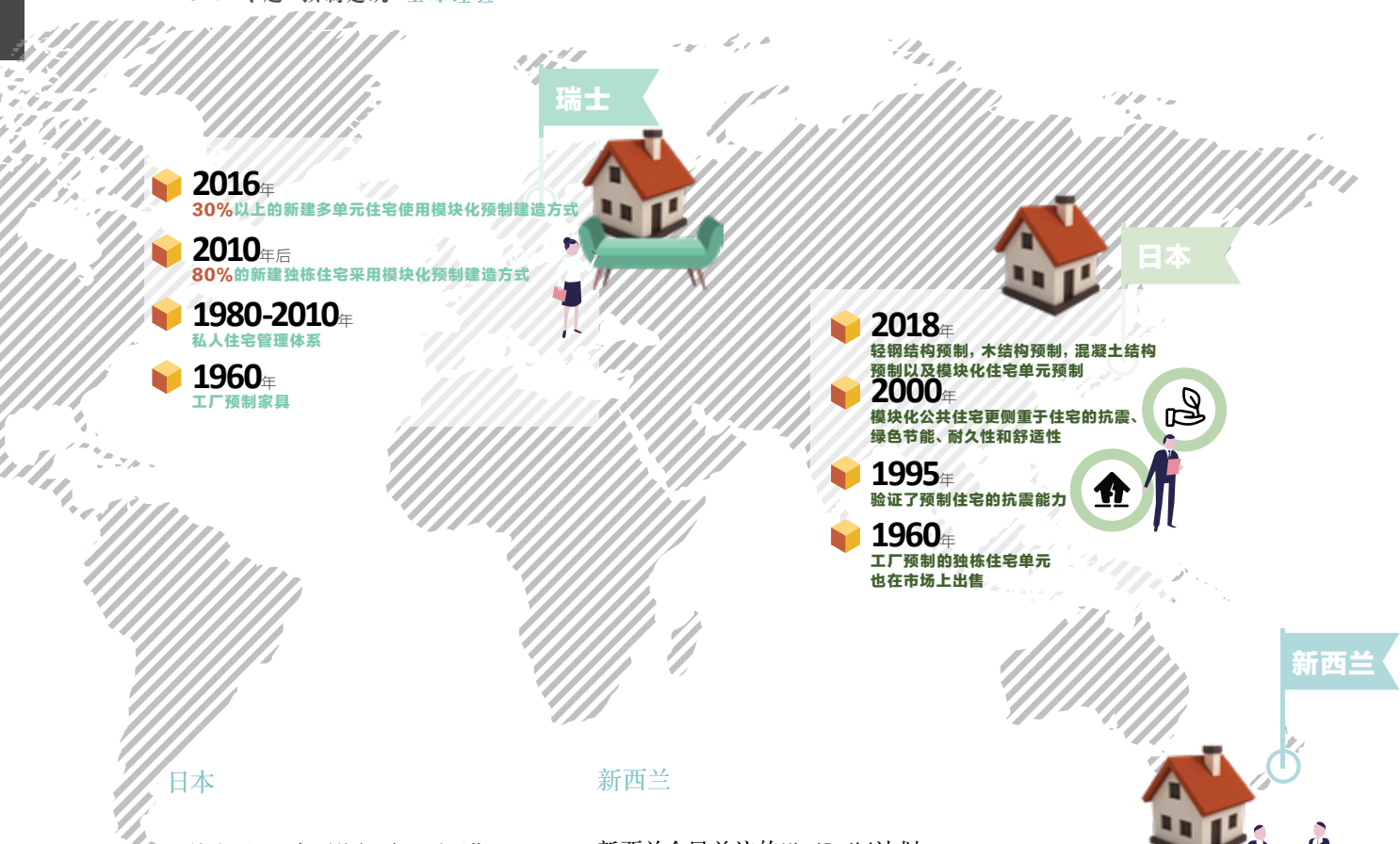
1960年代，瑞典政府开始建设公共住宅，由于当时建筑人才短缺，为了尽快供应公共住宅，政府大力发展预制建筑，包括工厂预制家具。

80年代之后至2010年期间，瑞典政府将公共住宅系统逐渐过渡到私人住宅管理体系，以减少国家干预。

2010年之后，80%的新建独栋住宅采用模块化预制建造方式。2016年数据显示，30%以上的新建多单元住宅使用模块化预制建造方式。

昂贵的现场建造成本促使瑞典住宅市场不得不依赖工厂预制模式，而这也使很多当地预制建筑制造商得到很好的技术发展，北欧多数国家面临一样的问题，模块化预制建筑在北欧国家相当受欢迎。





二战之后，日本面临超过四百万住宅单元缺口。

1960年代开始，日本开始了建设公共住宅的计划，预制混凝土板成为当时住宅建设的主要材料，也是模块化建筑的雏形。大量的开放商和制造商加入政府公共住宅建设计划，工厂预制的独栋住宅单元也开始在市场上出售。

经过多年发展，不同程度的模块化住宅建设成为日本政府公共住宅的主要建设模式，1995年的大地震验证了预制住宅的抗震能力。

2000年之后，日本的模块化公共住宅更侧重于住宅的抗震、绿色节能、耐久性和舒适性，最重要的是适应老龄化居住人群的需求。

如今，日本的模块化预制住宅主要分为四种类型，包括轻钢结构预制、木结构预制、混凝土结构预制以及模块化住宅单元预制（包括室内精装修）。

模块化住宅单元预制是现在市场占比最高的建造方式。以一个普通的独栋住宅为例，传统的木结构预制建造方式需要120天，而精装修住宅单元的建设仅需40天，包括地基的准备，室内软装完成和最后的施工检查。

新西兰全民关注的KiwiBuild计划使模块化建筑进入大众的视野，也有很多建造商和开放商希望引进模块化建筑的概念，以缩短建造周期，尽快进行资金回流。

然而，现阶段新西兰模块化住宅的造价高于传统建造方式。最主要的原因是因为市场接受度还不高。随着KiwiBuild的发展，市场份额的扩大，模块预制建筑制造商的生产力会大量提升，制造成本也会随着产量增加而大大降低。

相比于其他国家的迅速发展，新西兰本地的模块化建筑在市场上还处于试验及起步阶段。随着澳大利亚模块化建筑的技术发展和市场扩大，以及从其他国家成熟的模块化建筑体系中学习，新西兰模块化建筑市场在未来几年有极大的发展潜力。

预制建筑也成为不少公司开拓的新领域。作为PrefabNZ的会员，OZAC建筑事务所积极参与了行业的技术和产品交流，并尝试运用在正在进行的项目中。在皇后镇翡翠湖项目的设计过程中，OZAC研究了多种模块化建筑产品组合的可行性，多方寻找合适的模块

化建造方式和建筑材料。OZAC希望在未来的项目上推进模块化建筑的应用和发展，以适应迅速发展的模块化建筑市场。☺



作者介绍

**Chunya Cai**

OZAC Architects Ltd 建筑设计师

奥克兰大学建筑学硕士

新西兰绿色建筑协会绿色建筑评估师

NZGBC GSAP



扫一扫，分享该文章





Onehunga Bay  
TERRACES

# 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

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。在过去的二十年我们在该地区见不到这样规模的联排别墅。ONEHUNGA BAY的设计是精美的，由本地知名设计师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将于2019年第二季度完工，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？

营销中心地址：  
22 George Terrace, Onehunga

[www.onehungabayterraces.co.nz](http://www.onehungabayterraces.co.nz)

  
AVANDA GROUP

  
Licensed REAA 2008

Sherryl Todd  
021 222 6308



经典外观

Linea™



## JAMES HARDIE 外墙板， 打造你的梦想之屋。

“买下这块地时，我们计划建一个度假屋。然而，因为太爱这里，我们最终决定亲手打造一座梦想之屋。我们的设计师建议采用James Hardie外墙板，因为James Hardie产品能够帮助我们实现所有的建筑构想。经典的Linea系列护墙板和垂直宽条纹的Stria系列外墙板结合打造出的现代外观，反差强烈，让人眼前一亮、印象深刻。同时，James Hardie产品也能更好抵御新西兰的极端天气。事实证明，是James Hardie产品让我们的梦想之家照进现实！”



融合现代风格

*stria*<sup>TM</sup>



想了解更多我们的产品，请访问网站[cn.jameshardie.co.nz](http://cn.jameshardie.co.nz)，查阅Look Book产品手册。

©2017 James Hardie版权所有，新西兰。™ 和 ® 分别代表James Hardie Technology Ltd.公司所拥有的商标和注册标记。





海外买家还有多大的购买空间：

# 7个新规要点 出自权威律师

《海外投资法修订法》并不完全禁止海外买家买房或租房，只是附加了获得OIO审批的要求。新规同时也为海外买家留下了在公寓项目的购买空间。

撰文 饶渐纲 编辑 陈秀月  
图 为unsplash提供

9月3日，《Overseas Investment Amendment Regulations 2018》)发布，对海外人士在新西兰投资的新规尘埃落定。新规将在2018年10月22日实施。在新的法律生效前已订立的交易将不受影响，纵使该等交易是附条件的。

对比旧的规定，跟着以下7个问题的思路，有助于理解新规对房地产市场参与者的影响。

## 1. 为海外买家开路：得到豁免公寓项目要满足什么条件？

20个单元以上（含）的公寓开发项目，如果在2018年8月22日前还没有完工并且在此之前已经正常出售（in the normal course of business）至少一套（包括预售off the plans）的，可以在2019年2月21日前申请临时性豁免（transitional exemption），从而海外人士购买该项目的住宅单元不需要获得OIO的审批。但是该项目需要在5年内完工。获得该临时性豁免的开发项目可以不受限制的出售给海外人士。

这一点很重要也很现实，很多开发商可能可以利用这一点。

## 2. 哪些情况下，海外人士买房租房不需OIO审批？

《海外投资法修订法》并不完全禁止海外买家买房或租房，只是附加了获得OIO审批的要求。以下这些情况豁免OIO审批：

1. 租期（包括续租）短于3年的住宅土地租约
2. 租期（包括续租）短于5年的住宅租约
3. 20个单元以上（含）的公寓开发项目的开发商获得OIO的豁免审批后可以出售至多60%的单元给海外人士，该海外人士无需另





行获得OIO审批, 但该海外人士或其亲属不得居住

4. 20个单元以上(含)的酒店项目不需获得OIO审批, 前提是海外人士需要与酒店运营商订立回租安排, 且海外人士每年不得居住在其购买的酒店单元内超过30天

### 3. 除了居民签证, 还要满足哪些条件才算是常住居民?

海外人士定义: 指非新西兰公民或非新西兰常住居民 (ordinarily resident)。常住居民是指:

1. 持有新西兰居民签证
2. 已居住在新西兰满一年
3. 在该一年的期间至少有183天人在新西兰; 且
4. 是新西兰的税务居民。

新加坡和澳大利亚公民购买住宅用地不需要OIO审批, 除非该土地本身有其他敏感土地因素, 比如毗邻江河湖海、政府保留地等。

### 4. 住宅土地 (residential land) 的定义是什么?

住宅土地 (residential land) 定义: 是指在地税评估册 (rating valuation roll) 上被划定为住宅或休闲农场 (life style) 的土地。养老村 (retirement village) 用地也属于此类。

### 5. 海外人士购买住宅用地, 需要向OIO证明什么?

为获得购买住宅用地审批: 海外人士必须向OIO表明:

1. 常住在新西兰的承诺, 包括成为税务居民; 或

2. 他们的投资将提高新西兰的住房供应; 或
3. 他们购买住宅用地变更为非住宅用地用途, 或购买住宅用地是附属于一个相关的商业用途; 或
4. 购买住宅用地将使新西兰受益。非常住居民的新西兰永久居民可以使用

上述第1项理由申请审批购买住宅作为其主要居住场所, 但如果他们离开新西兰不再常住, 则需要卖掉该住宅。学生签证或其他临时签证持有人不得使用第1项理由购买住宅。

### 6. 预先审批

预先审批 (standing consent): 海外人士可以在订立购买特定或不特定住宅土地之前, 预先向OIO申请购买一系列类似住宅用地,

一旦获批, 海外人士可以在一定期限内购买特定或不特定的住宅土地。这个新的规定对于海外房地产开发商有计划地在新西兰购买多宗土地进行住宅项目开发有帮助, 节省审批流程和成本, 同时也有助于增加新西兰住宅供应量。如何进行预先审批申请的相关细节还没有出来, 我们预计在10月份OIO会提供相关细节。

### 7. 申请OIO许可的费用是多少?

审批的申请程序由OIO负责管理, 并受《海外投资法》及其附属法规管辖。OIO审批费: 纯住宅土地的审批费每宗为2,040新西兰元到3,900新西兰元, 如果还有其他敏感土地因素, 则审批费大概2.5万新西兰元到5万新西兰元。总体的审批决定在几位相关部长们的手里。OIO评估申请并向部长们提供建议。对于某些申请, OIO可以在部长们授权下自主决定给予批准。☺



作者介绍

Jack Rao 饶渐纲

Jack Rao是Chapman Tripp律师事务所中国业务部的主任律师, 特别就有关中国的事务向客户提供法律服务。他的主要经验涵盖房地产和公司业务。

在2014年加入Chapman Tripp之前, 饶律师拥有15年在亚太区域的专业法律和商业经验。他曾是私募股权投资公司的创业者和法务总监、财富控股集团(中国)的资深法务顾问、以及美国普衡律师事务所、英国安理国际律师事务所和中国政府的律师



以上信息仅供参考

欲了解在新西兰投资的法律问题  
请联系逸居新西兰

info@yiju.co.nz



# 商业物业能贷多少？ 6个维度透析银行的逻辑

银行审批商业物业贷款的逻辑基于其本身的投资特点。

撰文 子陵  
编辑 陈秀月





图 为unsplash提供

#### 作者介绍

从业于新西兰本地银行13年。现于一家本地银行负责大型商业物业的融资及地产开发项目融资。

随着民用住宅的价格趋缓和偏低的回报率，商业物业的投资在近几年慢慢的开始成为新西兰华人投资的一个新的导向。在新西兰，商业物业的租金回报率稳定在5%-7%左右。

此外，最新立法推进限制了海外人士在住宅市场的交易。对买家没有身份限制的商业物业，或得到更多的关注度。购买商业物业无需持有新西兰护照或拥有永久居留权，被定义为“海外人士”的买家可成立本地公司来收购物业。

投资商业物业通常有以下几点好处：稳定的租金回报率5-7%，正式的租约和租客，租客承担大部分的物业运营费用（净租金），未来的升值潜力（周期性的租约调整）以及无需持有新西兰护照或永久居留权（可成立本地公司来收购物业）。

而银行对于商业物业的融资逻辑也是基于以上几个特点。



## 1. 净租金

通常银行会希望净租金相当于贷款利息的2倍或者更多。举例说明,如果物业的净租金为20万新西兰元,那么贷款可以产生的利息就是 $20万/2=10$ 万新西兰元。再用10万的租金往回推算贷款的数字,以5%的利息为例,那么20万净租金可以承担的贷款就是 $(20万/2)/5\%=200$ 万新西兰元。

这里需要说明一下买家应该通过第三方的估价公司来评估当前租金是否跟市面上的租金一致。如果当前的租金比市面上的租金高,那就要调低购买的价格以应对将来有可能出现的租金回落到市场租金的情况(现金流减少了)。

## 2. 物业的状况

在这一方面,银行会关注物业建造的年限和每年大概的维护费用等等。年代稍微旧一点的物业会需要业主花费更多的资金去维护物业(比如电梯、空调系统和屋顶)。

抗震指数是另一个关注点。在基督城大地震以后,新西兰政府对大部分商业物业作了一次抗震的审核。并且,按照2004年的建筑标准(New Building Standard “NBS”)分别给这些物业做出了抗震指数的评级。从银行的角度,一般来说对抗震指数在67%以上的物业是可以给与贷款的。低于这个指数的物业,银行会需要了解把物业加固到67%的费用和业主对于加固的计划。

这部分的重要性在于潜在的维护费用或加固费用会影响物业的现金流,从而会减少可以用来支付贷款利息的现金流。从之前的介绍我们可以了解到,现金流的减少会直接影响贷款额度的多少。

## 3. 租期的长短

这里面所说的租期是指当前租约的截止日期,即current lease expiry date。此前,很多买家把续租权right of renewal也算在租期里面,其实银行并不把续租权算在贷款审核范围之内。

通常银行会希望在当前租期截止的时候,贷款的比例会降至相当于物业价值40%的水平。买家希望知道贷款比例。实际上银行是通过这个当前的租期来反向推算一开始的贷款比例。当一个物业有超过一个租客的时候,这个当前的租期是用平均租期(Weighted Average Lease Term“WALT”)来衡量的。

举例说明,如果一个物业的平均租期WALT是5年,物业价值为500万,每年通过租金可偿还10万新西兰元的本金,那么一开始我们能够融资的数字就是 $500万 \times 40\% + 10万 \times 5年 = 250$ 万新西兰元。

## 4. 租金的收入状况

这里需要了解一下现有租客是否有滞纳租金(rental arrears)的情况。如果有,那意味着租客的生意可能不好以至于无法按期交租金。

## 5. 租客的质量

在租客质量方面,银行通常会调查租客的历史,了解租约里面是否提供个人担保以及是否有银行担保。如果出租给连锁的零售商或者上市公司,那么租客的质量自然是很好的。当然这并不意味着一些小的商家不是好租客,这要看租客生意的性质(是否为刚需的产业),在同一地址是否已经经营了多年等因素。

## 6. 客户本身的资产负债水平

这里指的是客户的整体资产负债情况。这里面银行会希望包含买家在海外的资产负债情况,以及在信托里面的资产。简而言之,银行是想了解在某些非常情况下,买家是有能力拿出一定数目的资产来降低贷款的额度。

综合以上信息,银行应该可以计算出大概的贷款的比例和利息。

买家可以根据银行的反馈做出进一步的购买决定。在整个购买物业的尽职调查过程中,买家还应该咨询会计师、律师、物业检察员以及估价公司。这里面每一个人的职责都很重要。比如会计师是帮助做公司及税务的架构,律师会检查租约及物业法规方面的问题,物业检察员是负责检查物业的状况及评估需要维修的地方,最后的估价公司会做出当前市场租金以及市场价值的评估。

在买家进入有条件的买卖合同之后,银行可以同时开始准备正式的审批。如果买家认为正式的审批没有问题,那么可以接受正式的贷款审批并同时宣布买卖进入无条件阶段。最后就是双方签署贷款文件并在律师的帮助下完成物业的交割。☺



以上信息仅供参考  
欲了解商业物业的贷款技巧  
请联系逸居新西兰  
info@yiju.co.nz



《 扫一扫, 分享该文章





**Understanding the ground is essential for any building project**  
對土質的充分了解是所有建築項目不可或缺的要素

**For Geotechnical Advice  
Talk to Jennifer Lo  
from KGA Geotechnical**  
想對岩土工程多些了解及獲取提供專業意見，  
歡迎聯繫KGA的Jennifer Lo

**Land Development 土地開發**  
**Residential 住宅**  
**MultiLevel Apartments 多層公寓**  
**Substructure Engineering 地下結構工程**

**KGA  
GEOTECHNICAL**

歡迎聯繫我們  
Auckland 09 478 6655  
Christchurch 03 343 5302  
掃描二維碼了解更多 ▶ [www.kga.co.nz](http://www.kga.co.nz)




**Jennifer Lo, NZCBIA Board Member**  
盧思穎，新西蘭華人建築業協會理事會成員

春意盎然，  
春季大促销！

**SALE 最高至 50% 折扣**

**AEQ FURNITURE**

15年悠久历史 最具实力华人品牌连锁家具城

**美惠优家具城**



温馨之家 浪漫之居 品牌老店 尊贵象征

**买家具，就选美惠优！**



**联系我们**  
[www.aeq.co.nz](http://www.aeq.co.nz)

**Penrose 门店**  
718 Great South Rd,  
Penrose, Auckland  
电话 09 579 1918

**Manukau City 门店**  
Manukau Supa Centa,  
72 Cavendish Dr, Auckland  
电话 09 262 3168

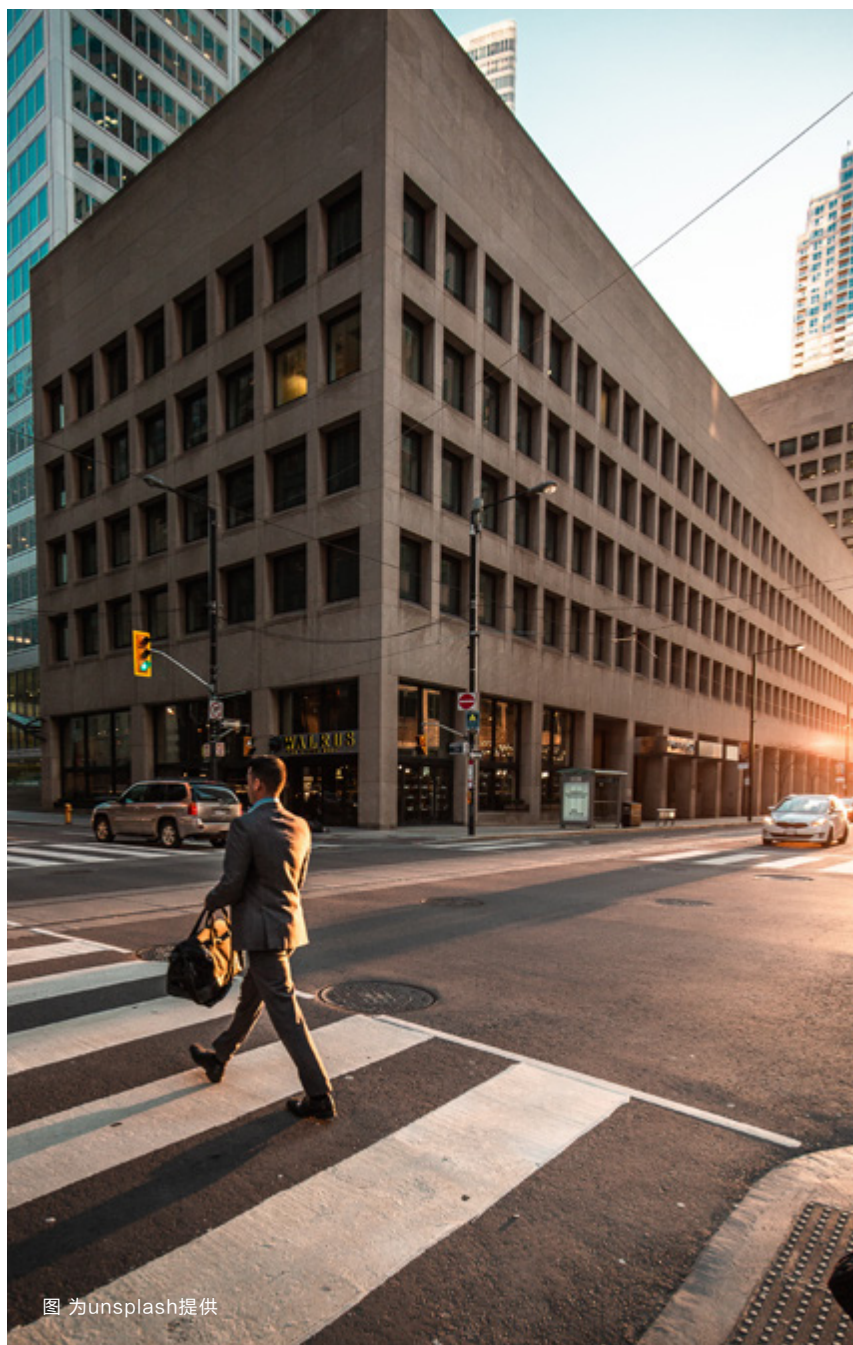


图 为unsplash提供

## 租金回报高不高， 与物业管理水平有关

撰文 Ivy Chen | Rob Meister  
编辑 陈秀月

可观的投资回报源自优秀的物业管理。为业主找到理想的租户，背后可不止登广告那么简单。

在工作中经常会被问到同样的一个问题：是什么原因使得商业房产投资是个好的投资选择方向？

让我们感到惊讶的一个现象是，并没有很多买家选择投资商业房产，最主要的原因是买家们往往只看到了所谓的secure return而忽略了许多影响投资回报的因素。

### 商业物业的租金回报率更稳定

过往的7年里，住宅房产的资本利得是相当可观的，资产价值上的增长往往弥补了投资的回报率。而当住宅市场走势趋于平稳或者资产价值增长缓慢时，投资住宅房产的回报率就难以真实体现了。

原因在于住宅房产投资者需要交付许多房产相关的开支，这些开支包括地稅、保險以及日常房屋维修费用等等。这些相关的开支占据了租金收入的很大一部分，所以投资者能收到的实际年租金回报往往远低于租约里协议的租金总额。

与住宅房产相比，商业物业在租金回报上更胜于住宅房产。原因在于，商业物业相关的费用通常可以作为租客营运开支的一部分百分百收回。业主不需要承担地稅，保險，维修等费用。所以商业物业的租金回报更真实稳定。

### 租约管理是核心

而商业物业租金回报率的高低取决于物业管理。总体来说，商业物业的管理关键在于租客以及租约的管理。

商业物业的租客不同于住宅房产，租客都为生意经营者，签署的租约期限较长，租约最短一般为两年，长租约甚至可达20年。

租金增长频率以及增长方式，都很大程度上决定了投资的最终回报率。



《 扫一扫，分享该文章



## 好的商业物管公司必须要清楚的了解业主的投资需求以及未来的投资计划。

一个熟练物业经理需要掌握的专业知识是如何进行租金审查。一些租金评估很简单,例如基于通货膨胀的增加,使用消费者物价指数(CPI)作为增加的基础。

其他更复杂的租金谈判/调整,例如有市场价值租金增长则需要不同领域的专业人士以及公司的协助。而了解要做什么和需要合作伙伴,考验的是物业管理公司的综合经验。在这项关键任务就凸显了其核心作用。物管经理需要指导业主做什么以及寻找何种专业人士。大部分情况下,物管公司需要与评估师联系,去审核在当下市场条件下,此类别房产租金每平米的价钱。同时,物管公司需要与律师合作如需拟订新的租约条款等。

对租金进行市场价值调整是艺术与科学的结合。

所谓的科学,是分析当前市场信息以及对未来市场可能性的变化进行合理推算预测。而艺术是指,如何在基于当前租约条件规定的范围内运用有效的谈判技巧与租客进行对话。在新西兰,没有任何一个房地产市场是静态的,每个房产类别都有其相应的空置率,市场现有需求以及未来对这一类别房产的需求、租金率以及吸引高质量租客的条件要求。物业管理公司需要与业主紧密合作,以达到商定的目标。

### 如何满足业主投资目标?

好的商业物管公司必须要清楚的了解业主的投资需求以及未来的投资计划。对一个合规的物管经理来说,能及时应对租客的各种要求,安排维修以及处理有关租约合同的各种事宜似乎已经足够。而一个出色的商业物管经理会策略性的帮助业主实现投资目标。

这通过租户更换;翻新房产,整合租客类别以实现租客多元化;对租金进行调整;协商租约细节,确保业主的未来重新开发计划能如期顺利进行。

管理空置空间进行再招租,需要管理者熟悉市场并且与商业地产租赁中介有良好的关系。通过独家房地产代理商,还是与有限的租赁代理商合作宣传闲置空间,对于物业在市场中创造正确的印象非常重要。不推荐过度曝光或使用较少经验的租赁代理商,因为它可能会导致市场混乱,并且显得房东过于急切的招租,对任何类型的租户都来而不拒。所以物管公司需要合理选择有效的代理中介,运用良好的网络营销方法,拟订合理的出租价格并且通过有效的谈判来实现再出租。

从商业房产管理角度而言,物业的增值在于是否有高质量的租客,租约条款内容的签署,房产的日常维护以及对物业本身的再建造。把这件事做到极致



#### 作者介绍

#### Rob Meister

NAI Harcourts

商业物业管理业务负责人

Rob Meister在商业物业行业拥有超过12年的投资销售和商业物业管理经验。商业背景和中小企业高级管理的经验,让他对交易的双方都有所了解。他所管理的NAI Harcourts商业物业管理办事处管理着200多个商业地产。



#### 作者介绍

#### Ivy Chen

NAI Harcourts

执行助理, 亚洲客户经理

Ivy Chen在奥克兰大学获房产管理评估学士学位后开始了她的物业管理职业生涯。在加入NAI Harcourts商业物业管理团队之前, Ivy是一家大型住宅物业管理公司的住宅物业经理, 工作了三年。2015年加入了NAI Harcourts商业物业管理团队, 步入了新的阶段, 负责亚洲市场的开拓。



的关键在于，物业管理者是否有对商业房地产市场有全面的认知。如何在一个变化的市场条件下去提前计划，预知未来市场的走向以及市场对某一类型物业的需求，从而客观专业的对新租约以及现有租约进行拟订与协商。

在续租合同的谈判中，物管公司更是要通过市场知识去帮助业主做出决定。是否保留现有租户或如何应对租户不再续约的决定。在对业主的投资回报的需求和投资的目的基础上，在维持现有现金流和保护房产的资本价值之间取得平衡。

有效管理租户在其租约结束履行租约的义务，是物业管理中另一项重要的职能。这会为房东节省大量时间和金

钱。租约规定承租人有义务恢复在承租期间对房屋进行的改造。租约里对出租空间还原称之为make good，而make good会是租户在租约末期需要进行的工程。管理者需要在租赁开始时对出租空间进行拍照并保存起租前屋况的书面记录，并且在租约期间通过定期房屋检查实时了解房屋是否有损坏，以及承租人是否未经授权而对出租空间进行改造。租约期间承租人需要负责房屋维护的相关费用是什么。在正常使用中折旧磨损的情况下，承租人在租约结束时需要做的还原工作包括哪些？

如果管理不善，房东将极大可能的需要承担本应由租客支付的费用。☹

## 对租金进行市场价值调整是艺术与科学的结合。



以上信息仅供参考  
欲了解物业管理问题  
请联系逸居新西兰  
[info@yiju.co.nz](mailto:info@yiju.co.nz)

广告



**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.



NEW LISTING  
64 Okura River Road, Okura



扫描二维码  
查看楼盘更多信息



NEW LISTING  
12 Beacon Avenue, Campbells Bay



扫描二维码  
查看楼盘更多信息



NEW LISTING  
28D Ronaki Road, Mission Bay



扫描二维码  
查看楼盘更多信息



NEW LISTING  
Queenstown - land available for hotel and apartment



Mobile: +64 21 182 4701 Office: +64 9 520 8888 [sarah.liu@bayleys.co.nz](mailto:sarah.liu@bayleys.co.nz)



Licensed under the REAA 2008





# 哪里找钱速度最快？ 这种金融公司最讨人喜欢

现在市场信心有所下降，银行收紧了贷款，金融公司也会跟风。

客户贷款交割的那一天，贷款顾问总得揪着心，担心放款不及时，给客户造成损失。贷款文件没有齐全，有些金融公司就不把钱转到律师的信托账户。而最近一家新兴的金融公司澳星金融却让一些贷款顾问很放心。

Highland Financial Service Ltd总经理/贷款顾问吴镛(Eddy Wu)指出，澳星金融像银行一样，在交割日的前一天把资金转到了律师的信托账户。这样，假设客户要求交割日下午四点完成交割，但是贷款文件在12点才完成，客户依然可以在当天拿到贷款。

作为贷款顾问，吴镛最看重金融公司的三个特点：回复申请的速度是否快，资金是否雄厚，以及放款速度快不快。纵观奥克兰持牌的20多家金融公司，在市场上比较活跃的也就10多家。而在这当中，满足上述三个条件的金融公司也比较少。

澳星金融是吴镛所认可的其中之一。他很快成为了首批和澳星金融展开合作的贷款顾问。

## 对贷款申请快速反应

“虽然澳星金融成立的时间不长，但是整体的架构不错。当我提交申请后，他们可以在24小时内回复。”

吴镛对澳星金融的贷款审核和风控团队印象深刻。这笔贷款能不能做，他很快可以从澳星金融得到答案。

“我们公司新，但是人不新，在业内十分资深，人脉广。”澳星金融执行董事Roger Su解释道，该公司总经理是律师出身，原本是CBRE Capital Advisors在奥克兰的董事。其他成员同样经验丰富，始终在市场中，对动态十分了解。5人的贷款审核和风控团队里汇聚了各种相关



回 资 放  
复 金 款  
申 是 速  
请 否 度  
的 雄 快  
速 厚 不  
度 快  
是  
否  
快

贷款顾问最看重金融公司的三个特点

的行业背景，有利于加快决策。“一般的贷款我们都见过。我们几乎和所有大的金融公司都有关系。因此，客户来借钱，一通电话就可以找到合适的人了解。”

风险控制是澳星金融最关注的方面。他们同时也在乎客户的资金需求的

紧迫性。“对于房地产开发，阶段性没有贷款，就弹尽粮绝。”Roger指出，为了加快放款的速度，澳星金融自有储备资金达到了2000万新西兰元。贷款申请通过后，就会先放款给客户，再把贷款项目以债券形式卖给提供资金的投资者。

## 贷款条件清晰，讨论空间大

澳星金融贷款条件清晰，只做土地或房产的抵押贷款，贷款期限控制在3-12个月以内。

此外，利率适中且稳定。贷款顾问吴镛指出，其他金融公司往往会根据不同贷款的实际情况，给出不同的利率水平。从贷款顾问的角度，就不太容易回答客户对利率的问题。然而，利率又是客户最关心的问题之一。

因此，澳星金融较为稳定的利率和清晰的贷款政策，让吴镛更快地匹配上合适的贷款需求。

此外，吴镛指出，在贷款申请中，澳星金融给予的讨论余地比较大，贷款比率(LVR)在二级信贷市场中比较高。

在吴镛的感受中，澳星金融明确的贷款条件、波动较小的利率水平和完善的售后服务，有助于贷款顾问为客户提供高质量的信贷服务，并减轻了工作上的负担。

“在交割之前，澳星金融会提供一份完整的材料清单和指引给贷款中介，方便客户准备资料。在完成贷款之后，他们还有专人提醒客户准时还利息；及时跟进项目的进展。”吴镛指出。●

以上信息为澳星金融提供，仅供参考  
欲了解更多  
请查看本刊第86页 资源推介



# 未来房产面临的风险远超现在 自然灾害如何影响保费？

飓风“佛罗伦斯”再次提醒，人类在自然灾害之前有多脆弱。任何大型的自然灾害都可能产生连锁效应。

.....  
采访 / 撰文 陈秀月





9月初,飓风“佛罗伦斯”(Florence)袭击美国东海岸。9月13日,全球顶级房产信息提供商CoreLogic在其新西兰官网发文指出,位于North Carolina、South Carolina和Virginia的758,657房屋有很大的风险遭到飓风的破坏,重建成本价值大约1702亿新西兰元。

CoreLogic保险销售负责人Richard Deakin指出,尽管佛罗伦萨飓风似乎远离新西兰,但是我们都承保在同一个再保险者(re-insurers)下。

一家保险公司会通过再保险的途径,保护自己以承受损失。

Deakin认为,任何大型的自然灾害都可能产生连锁效应。因为reinsurers希望收回其他全球市场的任何使用。此事对新西兰市场的影响可能是,再保险成本的增加。

飓风“佛罗伦斯”再次提醒,人类在自然灾害之前有多脆弱,以及气候变化增加了重大极端气候的频率和严重性。CoreLogic指出,再叠加上海平面上升和暴风雨的增加,未来越来越多的房屋面临着比现在更大的风险。

### 险企愈加重视自然灾害

由于地震和洪水等风险被纳入考虑中,一些人或许已注意到,AMI和State旗下房屋保险(home insurance)的保费有所变化。一些地方的房屋保险的保费增长均值为91新西兰元,另一些地方保费下降的均值为54新西兰元。

AMI和State所属的保险集团IAG New Zealand指出,过去两年的保险理赔和成本创下纪录。随着气候变化,IAG New Zealand预计新西兰范围内会更频繁发生洪水。更不用说,新西兰在过去8年已经遭受了两次非常严重且具破坏性的自然灾害。

“为了维持保险的可负担性和客户之间的公平性,现在是时候,让保费的定价更好地反映一些屋主面临的危险。”Brendan McGillicuddy告诉《逸居新西兰》,他为该集团National Portfolio Manager-Home。

### 保费的高低,与房屋风险有关

Brendan McGillicuddy告诉《逸居新西兰》,根据在新西兰所居住的位置,你将面临不同的自然灾害。比如在North Island的东海岸和Wellington,保费预计平均会有所增加。新西兰其他地区的客户, North Island上半部分地区,保费预计平均会有所减少。

值得注意的是,他指出,此次保费变化取决于每个客户的情况。因为每个客户、每条街和新西兰每个城镇受到的影响都不一样。如果有疑问,建议客户致电咨询。

过去几年,IAG New Zealand对新西兰的环境风险已有所了解,知道风险会如何增长。他们采用了统计风险模型来了解和预测未来的理赔成本。这与客户具体保险的条款、房屋的位置和其他因素下房屋的属性,有着关系。●

### 延伸阅读

沿海住宅的  
保费会更高吗?

Q=《逸居新西兰》

A=Chris Kiddey

National Technical Claims  
Specialist ,IAG New Zealand



**Q:** 有一些媒体评论说,由于气候变化,一些沿海住宅可能不再有资格获得保险。它可能发生吗? IAG的观点是什么?

**A:** 我们的座右铭是“让您的世界变得更安全”。我们致力于尽能为更多的人提供保险。然而,风险是很重要的。如果气候持续变化并且海平面上升,这会确定对某些房屋将遭到破坏。如果是这种情况,我们可能无法为他们投保。

**Q:** IAG如何评估沿海住宅在气候变化背景下的风险?

**A:** 我们看看过去的纪录;我们寻找有关未来的最佳信息;我们将两者放在一起分析,并尝试将其转化为风险考量。这是我们一直以来所做的,此外我们会继续做得更好。

**Q:** 所有沿海住宅都面临更高的保费成本吗?

**A:** 不是必然的。但要记住的是,气候变化不会是对保费的唯一影响。

**Q:** 如果买家想购买沿海住宅并获得保险,他们需要注意什么?

**A:** 这是一个难以回答的问题,因为尽管我们正在尽可能地评估风险,但我们无法看到未来。我们建议买家考虑过去在该地区可能发生的事件,并与当地议会和其他人讨论他们对未来的期望。在某些地区,可能应该考虑一下您可能需要花费多少钱来保护财产安全,例如建造海堤。有一件事我们可以肯定:如果你想买房子,先跟你的保险公司谈谈。

广告




**诚信建根本 品质筑未来**

**T** 09 273 1240 **M** 021 545 223

**E** sales@legendaryhomes.co.nz

**www.legendaryhomes.co.nz**



# 不愿披露 您的海外收入? 请三思而后行!

新西兰税务局 (Inland Revenue) 通常会采用多种方法追踪海外收入和资产。最近, 又在其众多工具中新增了《共同申报准则》。

撰文 Mike Rudd

编辑 陈秀月

图 为unsplash提供



根据新西兰税法, 新西兰税收居民在全球各地的收入均应依法纳税, 这意味着纳税人通常要为从新西兰和海外赚取的收入进行纳税。例如, 正如我们在前一篇文章中所述, 新西兰税收居民在海外出售土地或房产时通常要向新西兰纳税。

但也有主要例外情况, 即若您在获得该笔收入前首次成为新西兰税收居民未满四年, 则无需针对自己的部分全球收入所得向新西兰纳税。在这种情况下, 过渡性居留豁免规定则可能适用。

新西兰税务局 (Inland Revenue) 通常会采用多种方法追踪海外收入和资产, 例如, 通过新西兰境内各银行的国际转账或在新西兰使用外国信用卡的情况进行追踪。

最近, 新西兰税务局又在其众多工具中新增了《共同申报准则》(Common Reporting Standards, 简称CRS)。CRS是经济合作与发展组织 (Organization for Economic Co-operation and Development, 简称OECD) 正在推行实施的自动信息交换 (Automatic

Exchange of Information, 简称AEOI) 制度下的准则之一, 旨在推动各国之间税务信息的自动交换。AEOI是打击全球逃税行为的国际倡议, 现已有100多个国家承诺使用CRS来交换财务和税务信息。

实质上, 根据CRS的规定, 新西兰税务局有权接收关于新西兰税收居民在海外活动的所选财务和税务信息, 但同时还有义务向外国税收居民各自所属的税务机关提供其在新西兰的同等财务和税务信息。目前为止, CRS准则仅要求被认定为“金融机构”的实体 (例如: 银行、托管机构、投资公司及家庭信托机构等) 向新西兰税务局提供相关CRS信息。

例如, 新西兰的税收居民在中国和新加坡进行投资。由于中国和新加坡均为CRS缔约国, 所以两国的金融机构应向新西兰税务机构, 即新西兰税务局提供投资的具体细节。理论上讲, 新西兰税务局将掌握该税务居民海外资产的收入状况。

若该税务居民未在新西兰所得税申报表中申报此项投资收入, 则新西



**在新西兰税务局  
执行审计之前,  
自愿披露纳税状  
况的好处是可以  
减少或可能免除  
漏税罚款。**



《扫一扫, 分享该文章》



兰税务局会向因此发出质询。若新西兰税务局执行审计并确定您存在未申报的收入，会对您处以漏税罚款（即在通常应纳税额之外追加罚款，最高为应纳税额的150%）和迟缴罚款（至少每月按复利计息一次），并要求您自最初应缴税款之日起按8%或更高的利率补缴税款。

此外，在执行审计时，纳税人需耗费大量时间和资源来回应质询和提交文件及证据。因此，若您前些年有未申报的收入，我们建议您考虑向新西兰税务局自愿披露并申报所得，以更正纳税状况。

### 什么是自愿披露，这样做有哪些好处？

自愿披露是一种正式申报程序，在此过程中，您可向新西兰税务局披露您真实的纳税状况，以便申请要求新西兰税务局能够评估或重新评估您的应纳税额。在新西兰税务局执行审计之前，

自愿披露纳税状况的好处是可以减少或可能免除漏税罚款。若您在新西兰税务局发出审计通知或已开始执行审计后才自愿披露，那么至多只能减少40%的罚款。

但在此过程中，新西兰税务局也会给予相应减免（例如，若您分次申报四年中各年收入所得，不如在一年内申报所有收入所得，这样可减少应付利息）。新西兰税务局给予的减免程度取决于您的税务代理与新西兰税务局的关系及新西兰税务局对于该税务代理的信任程度。例如，最近有位客户，他并未就2014年到2017年期间（4年）通过自有房产获得的租金收入申报所得税。这段时期的收入约为\$140,000，名义上应向新西兰税务局支付约\$47,000（所得税、罚款和应付利息的合计总额）。但在提交自愿披露后（执行审计之前），根据自愿披露的纳税状况，向新西兰税务局支付的总额仅约为\$23,000，节省了\$24,000。

由此可见，自愿披露的好处非常显著。☺



#### 作者介绍

**Mike Rudd**  
Staples Rodway  
税务咨询部合伙人

Mike拥有超过20年税务咨询专业服务经验，他热衷于协助客户理解错综复杂的税法体系，擅长协助客户管理企业税务风险，设计规划海内外税收结构，以及解决各种IRD审计纠纷等等。Mike同时是Property Council New Zealand协会的执行委员，曾经为众多知名海内外房地产开发商以及建筑商提供税务咨询服务。



以上信息仅供参考  
欲了解海外收入的税务问题  
请联系逸居新西兰  
[info@yiju.co.nz](mailto:info@yiju.co.nz)

广告





**Do you need a structural or civil engineer?**  
**您需要结构或土木工程师吗？**

- Residential 民宅
- Commercial 商业办公
- Subdivision 土地分割
- Multi-level Apartment 多层公寓

**Auckland: 09 972 1595 | Christchurch: 03 281 7720 Email: [projectadmin@lautrec.co.nz](mailto:projectadmin@lautrec.co.nz) [www.lautrec.co.nz](http://www.lautrec.co.nz)**



# 华人建筑业的下一站： 绝佳的时代机遇与更大的舞台

2018年NZCBIA年度峰会暨新西兰国际房地产和建筑业博览会

## 编者按

华人建筑业在新西兰的影响有多大？每年新西兰华人建筑业协会举办的年度峰会和博览会，试图给出一个答案。十年大计KiwiBuild中，跃跃欲试的华人从业者，不仅解读政策，并结合自身的优势，找到合适的切入点打造可负担住房。他们的想法从年度峰会的KiwiBuild Summit中逐渐走进市场。在这当中，少不了与更多机构和公司的合作。年度峰会中，奥克兰市议会、新西兰中国贸易协会、银行、防火工程师协会的身影，只是双方合作交流的缩影。联谊晚宴更像是把华人从业者与行业的关系推向一个新的高潮。各界政要和建筑业精英把酒畅聊。他们为下一天的博览会剪彩，似乎也推开了一扇通往更大世界的大门。





# 大会回顾

## 2018.7.27 年度峰会之 Seminar

2018.7.27  
年度峰会之  
KiwiBuild Summit

2018.7.27  
联谊晚会

2018.7.28  
展会

整理 陈秀月  
图 为NZCBIA提供



Martin Thomason  
新西兰中国贸易协会主席

### 海外人士投资新西兰的法规变化

Martin Thomason介绍了海外人士在新西兰投资的机制, 以及Overseas Investments Act 2005 可能发生的变化。该法案的目的是在鼓励海外资本的同时, 还要做到保障新西兰敏感资产。一旦定义中的“海外人士”购买“新西兰敏感土地”时, 就要向海外投资办公室申请许可。



Paul Clark  
Westpac银行  
经济学家

### 支撑经济的原有动力有所减弱

新西兰经济的发展主要受到内外两方面因素的影响。国内因素包括净移民、房屋建设、Canterbury的重建和政府开支。外部因素包括出口领域的发展。不过, 目前净移民、房屋建设和Canterbury的重建这三个支撑动力有所减弱。加上, 房价有所下调。

这几个动力的减弱会影响到新西兰经济发展的增速, 但是政府增加在教育医疗上的支出会对冲这部分影响。



Jeff Fahrensohn  
奥克兰市议会质检主管

### 建设潮下的监管挑战

奥克兰建筑潮将持续下去。据统计, 目前, 每周有800个新居民进入奥克兰。每周完工350个新房。去年新增了700条街。目前预计私人领域在建筑业的投资额达到了100亿新西兰元。有7000套公寓和167,000平方米的办公场所正在规划建设中。

去年奥克兰市议会对新房进行了160,000次检查。市议会希望通过检查, 减少类似漏水等房屋质量问题的出现。他发现, 一些建筑工地会把政府的检查当作唯一的质量把关口。其实现场检查的时间很短, 也较为粗浅。房屋质量的保证更需要检查之外建筑工人扎实的施工与作业。

过去12个月的房屋检查中, 不达标的高发区有12个。他总结了房屋建设中可以做得更好的地方。譬如, 高密度的住宅中不应出现两个单元(unit)之间只有一堵墙。

#### 过去12个月检查中出错频率最高的地方 (来源 奥克兰市议会)

44% Residential final	20% Drainage
29% Framing	17% Postline
27% Preline	17% Preline plumbing
22% Cladding	15% Foundation
21% Cavity wrap	15% Concrete block
20% Membrane tanking	15% Concrete floor slab





Colin Prouse  
BEAL建材认证公司  
董事长

### 进口建材产品和预制房屋到澳新市场, 需要注意什么?

劳动力低廉、制造成本低的中国, 自然成为新西兰和澳大利亚进口便宜建材的选择。遗憾的是, 新西兰是世界上建筑法规最严格的国家之一。

按照Building Act 2004, 新产品和新体系得到监管部门的认可, 可通过以下两种方式。

#### 第一种, 进口商向当地市议会提供以下材料:

- 注册工程师对产品技术的说明
- 来自认证机构的一系列检测报告
- 制造商关于服务历史(in-service history)的声明
- 任何海外的“评估报告”
- 市议会可能要花好几个礼拜才能决定是否接受提交的信息。

#### 第二种, 进口商通过 Building Product Certification Body申请CodeMark的认证。

- 必须完成申请表格
- 必须提供认证机构的检测报告
- 必须提供一份“技术和安装手册”
- 必须提供一份“产品质量规划”

关于一切相关的建设工作, 市议会必须接受CodeMark认证。

### 预制建筑的合规要求

随着预制技术的潮流化, 奥克兰市议会逐渐感受到新产品和新体系带来的监管挑战。尤其是, 如何保证海外的产品技术符合新西兰的建筑规范。

按照奥克兰市议会规定, 预制建造, 要求提交建筑许可申请时, 要同时涵盖现场施工的工作和工厂的建造作业。此外, 还要不少材料, 包括证明产品满足建筑法规要求的资料, 以及组装和安装的指南。

钢结构也是近来在新西兰建筑业的新宠。钢结构应该要满足NZS



Jane Wu  
奥克兰市议会代表

3404.1:2009, AS/NZS 1554.1:2014 和其它相关的标准。产品合规文件需要涉及钢铁的质量、制造和装配; 产品效果的认证; 第三方提供对工厂的检查和达标的钢铁制造工厂的产品控制报告。

### 消防安全的基本原则

Building Act 2004对防火安全的规定是, 确保人们可以在发生火灾时逃离建筑物。在设计时有六大基本原则, 分别是及时发出警报、制定简单和安全的逃生线路、控制火势、阻止火势蔓延、保证消防车以最短的通道抵达, 以及提供有效的水源。每年新西兰有3500起大火, 每年有20人在大火中丧失生命。随着高密度住宅的推广, 越来越多人会住进联排别墅和公寓中。在高密度建筑中犯错的代价高昂。

在KiwiBuild项目中, 要同时满足防火安全和KiwiBuild的低成本承诺, 关键在于做到以下几点:

- 确保您的消防工程师尽早参与, 找到现场的房屋, 咨询内部布局, 并帮助选择最小化成本和最大化安全性的材料。
- 在整个设计过程中与您的消防工程团队沟通。
- 确保您的消防工程团队提供施工团队可用构建的文档, 包括产品和安装规范
- 确保按照提供的设计进行建设, 同意并签字。



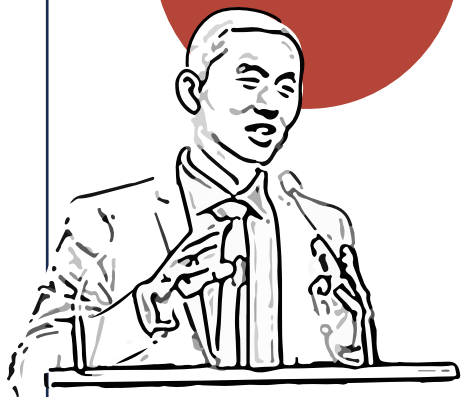
Michael James  
新西兰防火工程师协会  
主席

从项目一开始就进行咨询和协作, 从概念开始, 到清晰传达的方向和合理的文档, 以支持建设。这包括双语的沟通和必要的文档。施工阶段的错误或延误的成本远远超过设计阶段进行适当设计的成本。在设计过程中花费10新西兰元的事情, 发生在建筑许可期间意味着增加100新西兰元, 在建造过程中意味着增加1000新西兰元。





陈磊  
鲁班BIM软件公司  
副总裁



### BIM在中国的运用已步入第三阶段

BIM, 即数字化的模型, 通过在模型调取信息, 为管理提供决策。BIM发源于美国和英国, 未来在中国。

BIM在中国的运用经历了三个阶段。

**第一阶段**, 项目的运用, 把原来的二维的图纸变成三维的模型。作用在于设计过程中发现问题, 譬如基地安装、水电等专业冲突及时发现。所有工程数据也具备, 为未来所需预留。

**第二阶段**, 即中国大型施工企业利用互联网和云计算, 把BIM模型放在企业的系统上。以往, 施工企业每年都花一两个月去异地项目巡检。然

而, 靠总部每次出差检查, 只能发现项目的部分问题。BIM放到云服务器, 可以统一管理, 由总部专家分析异地项目难点。

**第三阶段**, 即CIM平台。CIM(城市信息模型)等于BIM(建筑信息模型)+GSD(地球空间数据)+IoT(物联网)。具体的运用为, 如果某一处房屋有火警, 可以通过温度控制来辨别是否是误报警。

BIM的运用不单是某个阶段, 而是适用于整个生命周期的运用。倘若新西兰房屋运用BIM技术, 在上百年的历史中, 都可用BIM查询过往的建筑材料和模型。目前鲁班软件和中建三局在新西兰的机构达成合作。☺



## 大会回顾

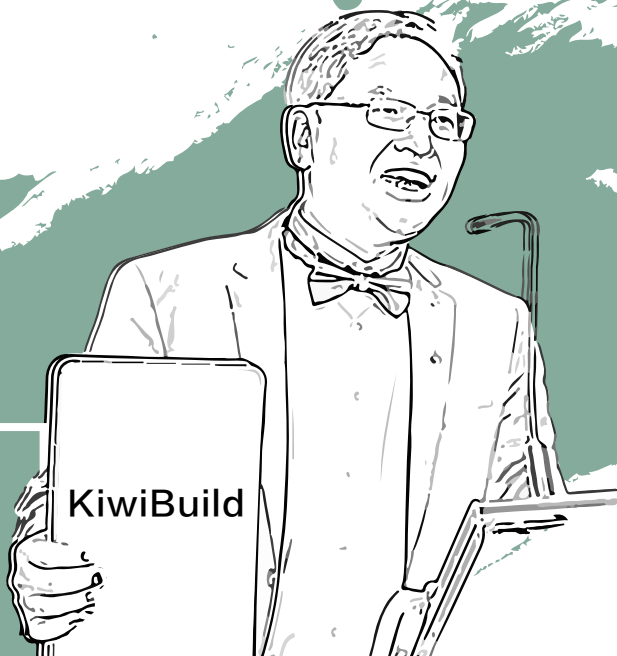
2018.7.27  
年度峰会之  
Seminar

2018.7.27  
年度峰会之  
KiwiBuild  
Summit

2018.7.27  
联谊晚会

2018.7.28  
展会

整理 陈秀月  
图 为NZCBIA提供



Frank Xu  
新西兰华人建筑业协会  
会长

年度峰会下半场的主题为KiwiBuild。新西兰华人建筑业协会会长许立(Frank Xu)以主旨演讲拉开序幕,四家会员公司紧接着阐述了各自对KiwiBuild项目的理解和参与方式。

本次KiwiBuild Summit的评审团由业内四位重磅人士组成。他们分别是新西兰华人建筑业协会会长Frank Xu, iBabbage首席建筑设计师(Principal Architect) Maria Ouzounova, Codemark认证机构Beal的董事Colin Prouse和ASC Architects董事Logan Hooi。

评审团在每家公司演讲完毕都进行提问和评论。现场观众也积极参与了KiwiBuild计划的讨论。评审团一致认为,政府的介入对KiwiBuild的成功十分重要,尤其是在土地成本和许可申请的环节。

然而, KiwiBuild管理机构的资源是否足够,令人担忧。今年6月份意向参与的申请过程已出现延误。此外,地方政府似乎并不支持,没有把KiwiBuild的项目列为优先开发的重点。这说明迫切需要建立一个代替市政府功能进行KiwiBuild项目审批的机构。



刘雁冰  
昌大国际  
总经理

现在绝大多数住房成本最大的因素是房屋面积,所以一般来说,比较合适的面积为1房50平方,2房60平方左右。KiwiBuild房屋不会去追求奢华或者过度的美观,以经济适用为主。我们会精确的计算出配置预算,然后让室内设计师根据预算来进行配置搭配。

KiwiBuild短期内会改变部分消费者预期,对房地产市场有一定影响。长期来看对房地产市场影响不大,甚至有利于房地产。







Warren Hill  
Babbage Consultants  
市场和商务拓展董事

黄海鑫(Dylan Huang)  
Archiland奥克兰建筑设计院  
董事长

Joe Zhou  
OZAC Architects  
董事

如何化住房危机为转机? 在未来的10年内发展10万套房的KiwiBuild计划中, 政府承诺在奥克兰开发3万4千套房。然而, 房屋建设面临着诸多挑战。新西兰房子每平方米是造价高达2,800新西兰元至3,500新西兰元。政府预估在奥克兰的可负担房价为65万新西兰元, 奥克兰区外的房价则为50万新西兰元。

房价=土地+设计费用和政府许可费用+营建的费用。高成本和房价限制的天平, 如何平衡。

在房价限制和高成本下, 解决方案是土地开发符合城市设计规则。具体而言, 设计规划上精简用地面积和增加密度。可负担住房的比例为整体开发的30%。在设计布局中提供建筑设计的变化和选项来达成多样性小区开发。此外, 房屋建设要贴近现有法规 NZS3604。尽量平化供应链。选用独立于垄断主流市场外的建筑材料和公司。采用在新西兰内已有BRANZ/Code Mark认证的建筑材料。精简特制化来增加经济产能效益、降低价格以加强替代材料的竞争性。

新西兰当前的建筑技术和建筑规范还停留在几十年前的水平, 无谓的抱怨不能解决实际问题, 还需脚踏实地的探索解决问题的方法。

Archiland奥克兰建筑设计院, 专项研究新西兰预制建筑应用技术已有五年, 正值政府KiwiBuild计划大力推崇这方面, 预制建筑技术将发挥极其突出的作用。

如何把最新的建筑技术落实到新西兰政府的KiwiBuild项目当中?

Archiland设计研发+NZBIM执行操作+Tauco材料特供, 三个专业公司组成的闭环模式是探索的方向之一。新技术将应用先进的精密设计系统, 更可控的施工质量保证体系, 性能远远高于规范要求 and 最高级别认证的专供建材。最终目标将提升30%-50%施工速度同时保证建筑质量高于现有规范要求的可负担性住房。

新西兰的建筑规范要求相对一些其他发达国家相比要低, 所以市场还有很大的拓展空间。

KiwiBuild的背后潜藏着三大冲突。作为发起人和实施者, 政府面临着效率与需求量的矛盾。在产品供给端, 投资人和开发商则有利润与社会责任的矛盾。使用住宅产品的终端用户则要处理低价与居住品质的矛盾。

从三个矛盾出发, 有着各自的解决方案。政府方面可以通过专案专办, 加快报批申请流程。在项目管理中推广EPC模式。施工过程中, 在技术层面加强各工种合作, 且推广使用模块化建筑技术。对于开发商和投资人, 则要使用专业的开发团队, 最大化利用土地资源, 用设计创造价值。最终, 好的设计能够为终端用户打造宜居户型, 良好的项目管理能提供额外价值, 二者共同满足终端用户对生活品质的要求。●



## 大会回顾

2018.7.27  
年度峰会之  
**Seminar**

2018.7.27  
年度峰会之  
**KiwiBuild Summit**

2018.7.27  
联谊晚会

2018.7.28  
展会

撰文 黄海鑫  
图 为NZCBIA提供



晚宴共有63桌嘉宾参加，汇聚了当地的建筑业精英。主持人是有新西兰驻中国领事背景的Pat English和协会规划师会员Christine Huang。

新西兰住房部长Phil Twyford发言说他对协会当天下午的KiwiBuild高质量的高峰论坛表示认可，并对华人积极参与10年10万套的KiwiBuild可负担性住房计划表示赞扬。

主持人赠给了部长一个红色安全帽，还有一个锤子，希望新西兰能建出更多的可负担性住房。







奥克兰市长Phil Goff感谢政府对奥克兰市的支持,包括市政建设和交通基础设施的投资,也感谢部长的住房计划对奥克兰住宅紧缺的帮助。

作为市长的老朋友,主持人Pat开了一个小玩笑,送给市长一个加油桶,回应奥克兰最近燃油税增加的状况。

国家党建设部发言人Andrew Bayly代表反对党发表了他对建筑业的观点。

他收到了同样的礼物,唯一不同的就是帽子是蓝色的。

中国驻新西兰大使馆经济和商务参赞黄岳峰说,对比奥克兰和惠灵顿,他特别喜欢奥克兰。

黄参赞收到了一套传统Kiwi BBQ的烧烤工具,希望能尽快入乡随俗。

白金赞助商PlacesMakers和Avanda的代表也发表了讲话,场下的嘉宾都认真的倾听。

贵宾代表们为第二天的新西兰国际房地产和建筑业博览会开幕剪彩。



## 630人嘉宾中 仅有30人离场，剩下的 600位嘉宾都在享受着 这个美好的夜晚。

协会为新西兰Unitec国立理工学院建筑相关专业提供了奖学金，理事长胡海龙为两名优秀学生颁发各\$5,000的奖学金。在50个不同种族的申请学生中，经过了校方的层层审核，这两名学生分别是电气工程专业的Rui Xu和景观设计专业的Yue Yu，也再次证明了我们华裔的智慧 and 勤奋。

协会的所有理事为业内两个企业PlaceMakers和Avanda颁发了杰出贡献奖。

晚宴接近尾声的时候，增设了一个只有主持人才知道的秘密环节。秘书长黄海鑫上台感谢所有赞助商和为协会义务奉献的会员们，与此同时他最想突出说一个人，不光是为了华人建筑业做出了很大贡献，也为了整个新西兰建筑业做出了卓越贡献。他就是协会的会长许立(Frank Xu)。许会长为了协会牺牲了大量的家庭时间，黄秘书长希望许会长今后更多平衡工作和生活，帮助夫人多做一些家务，随即送给会长一份只有秘书长自己才知道的礼物，拆开包装后把一个搓衣板送给了许会长。场下华人嘉宾开怀大笑，许会长也为洋人嘉宾解释了搓衣板的额外用途，在愉快中晚宴结束。

这次晚宴不仅在规模上还是质量上都极为成功。业内有一个对晚宴活动的评判标准，就是随着晚宴进行有多少人会离场。据统计这次晚宴从开始到结束，630人嘉宾中仅有30人离场，剩下的600位嘉宾都在享受着这个美好的夜晚。☺



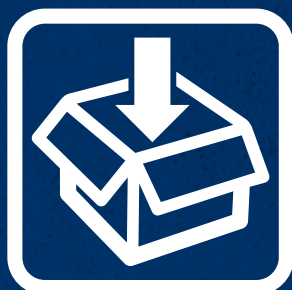




**服务承诺**



**可靠的  
房屋  
框架**



**小件订单  
紧急配送  
服务**



**30+华人  
销售及专业  
服务人员**



**PlaceMakers  
直达配送服务**

**关注我们的微信公众号**



## 大会回顾

2018.7.27  
年度峰会之  
**Seminar**

2018.7.27  
年度峰会之  
**KiwiBuild Summit**

2018.7.27  
联谊晚会

2018.7.28  
展会

整理 陈秀月  
图 为NZCBIA提供



2018年新西兰国际房地产和建筑业博览会吸引了33家赞助商、120家商家参展，涵盖房地产开发、房地产中介、建筑和装饰设计、建筑工程施工与管理、建筑装饰材料、家居用品、金融保险、以及房地产和建筑业产业链上下游有关企业。

据统计，本次展会入场观众达9720人次。







### Archiland (奥克兰建筑设计院): 把产品拉到现场 高峰期每小时咨询量破百

通过2017第一次参展,了解到了人流量,来宾的年龄以及身份的构成。总结了宝贵经验之后,2018年的参展进行了整体的改善,在展位的设计方面和布展的效率上提前做了充分准备,把服务和概念进而产品化,展示出更接地气的产品,让参观来宾眼见为实,更感兴趣。

参展之际,正值Archiland成立周年之际。5年前开启的服务产品化和产品平台化的转型也有所成果。展会现场展示了, Tinyhouse 13.5平方的房车,配备小厨房和卫浴。合法上路的WOF和牌照,让房车既可以拉到后院作出租也可拉走去旅行。同时,还向公众介绍了NZBIM出品的60平方预制化两房一厅。合法厨房和合法报批流程,让建造速度会从6个月缩短到3个月,现场施工时间最快一周就能搞定。整体保温性能相比普通木结构房屋会提高80%。

Archiland、NZBIM、Tinyhouse三家关联公司共享四个展位,联合展示的效果远远超出预期。展会高峰期(连续几个小时)平均每小时接待咨询100多个。10个服务人员一对一的服务都忙不过来。会后反映强烈,意向性回访人数高达300个,效果一直持续。

### 防火工程顾问公司 Origin Fire: 特制防火安全的中文手册 填补信息空白

为了此次展会,Origin Fire特别向参展者准备了一本中文手册。该手册汇聚了该公司最近在防火安全方面的文章。许多人对此表示高度赞赏。因为该领域一直缺乏中文相关的信息。

许多新移民刚到新西兰仍遇到语言上的困难。再加上新西兰建筑业的规范条例十分复杂,中文类的资料十分有必要。在年度峰会的演讲中,Origin Fire还以中英双语呈现了PPT。一位热情的听众还亲自表达了内心满分的评价。

### 奥克兰物业管理公司: 首次参展,现场获得客户

今年是奥克兰物业管理公司首次参展。在这两天的展会中,奥克兰物业管理公司的展位吸引了数百位客户来咨询,有的来了解租房流程,有的询问物业管理中的相关法律问题。

奥克兰物业管理公司创始人兼执行董事Howard Morley和房产物业管理部总经理Celia Burbery,与公司专业的华人团队一道,热情地给客户们答疑解惑,得到许多客户的赞赏。

一位华人房东说,自己有套房子要出租,本来想自己挂出去交易,但担心要面对许多问题。在看了奥克兰物业管理公司的介绍后,决定委托公司帮忙打理出租。在展会中,奥克兰物业管理公司还给客户们提供惊喜好礼——500新西兰元的房屋维修基金,最终一位华人房东客户抽中此奖。🎉



# 正确理解 新西兰外墙 防火的合规性

人们越来越意识到ACP外墙系统的防火性能的重要性已经扩展到了所有类型的外墙系统。

撰文 Michael James

在2000年代后期,世界各地的建筑火灾数量显著增加,火灾以惊人的方式蔓延到建筑物的外墙,迅速射向建筑物的顶部;然后火焰部分掉落并点燃建筑物的下部。这些火灾的共同点是:它们的外墙材料,是铝复合板(ACP)。

铝复合板(或ACP)使用两个薄铝板在非铝芯上制造。有三种一般类型的ACP,第一种最易燃的类型有PE核心,其中含有100%聚乙烯(PE),第二种是阻燃(FR)核心,其中含有的PE和矿物棉混合物组分在70%-90%之间。第三种类型是铝芯,其通常包含铝蜂窝,并且还存在着由实心铝制成的面板。

在新西兰,直到2014年墨尔本的Lacrosse公寓大楼和2017年的Grenfell大楼火灾,人们才普遍认为这种类型的包层存在问题,并且需要解决。

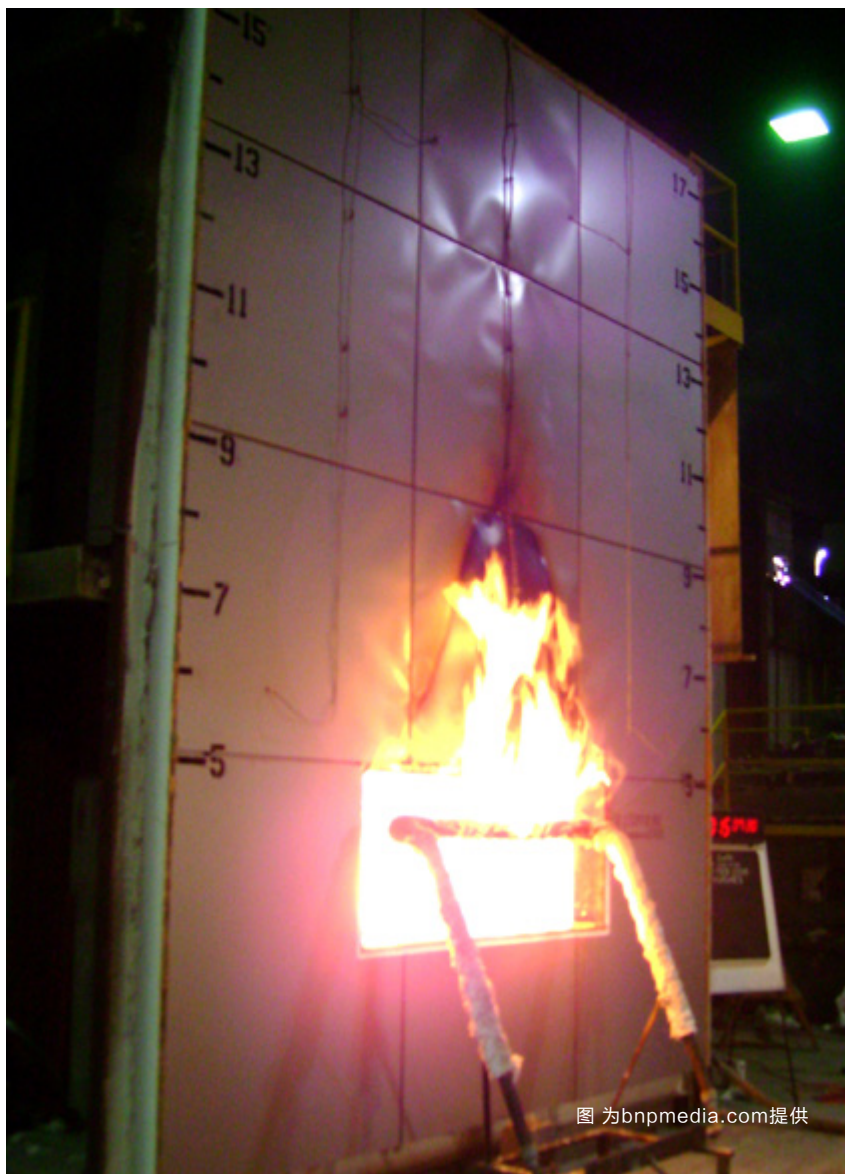


图 为bnpmmedia.com提供

## 外墙系统的防火性能重要性

人们越来越意识到ACP外墙系统的防火性能的重要性已经扩展到了所有类型的外墙系统:

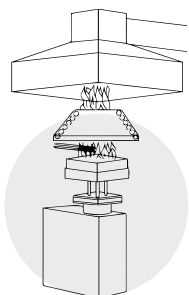
- 当建筑物上的ACP面板接触到从建筑物内部或外部开始的火源时,核心熔化并向下滴落并向上燃烧。
- 落下的火焰液滴在下行的过程中点燃其他可燃物品,形成多个火焰前线;同时,铝软化并熔化,使面板从建筑物上脱落。

- 可燃芯ACP着火时产生的热量既从建筑物辐射出来又回到基础墙上。一个普通的基础墙是木质螺柱,由外层的纤维水泥和内层的非防火石膏板构成。
- 当木材着火时,它会增加包层燃烧所产生的热量,并且由于通风空洞的普遍存在,为热和火焰的在建筑物向上蔓延提供了理想的烟囱。

传统上我们认为包层防火性能仅适用于外墙系统的外表面,但是从海外发生的火灾中可以明显看出整个墙体系统都需要受到严格审查。







## 测试外墙防火性能的最常用方法是使用锥形量热计，但无法测试完整的墙体系统。

图 为Cambridge提供



## 美国测试台使用新西兰消防安全可接受解决方案中引用的测试标准NFPA 285，但去海外测试成本高。

图 为DuPont Building Innovations提供

### 整个墙体系统合规

测试外墙防火性能的最常用方法是使用锥形量热计。锥形量热计可以采用的最大试样尺寸为100mmx100mm x 50mm厚，因此无法测试完整的墙体系统。因此，锥形量热计测试不是整个墙体系统性能的良好指标。同样难以考虑可燃密封件和垫圈，这些密封件和垫圈不均匀地分布在面板表面上或考虑到可燃木材框架。

另外一种不太常见但能更好地指示整个外墙系统防火性能的方法是：

整个墙体组件的中级或全尺寸测试。测试装置通常包括一个带有火源的房间和一个利于火焰蔓延的窗口，作用是挑战房间上方和侧面的外墙系统。目前，在澳大利亚有一个试验台，在美国有几个试验台（美国测试台使用新西兰消防安全可接受解决方案中引用的测试标准NFPA285）；因此，海外试验成本很高。

为了使测试在现实世界中具有意义，它必须尽可能接近优选的墙体构造方法。美国NFPA285测试基于美国的建筑方法，在新西兰，我们通常不会建造相同的外墙系统，因此很难将这些测试的性能推断到新西兰。

施工方法两个主要区别在于，第一个是将雨幕（ACP）板固定到基墙上的方法，第二个是基墙结构本身。我们主要使用包覆在纤维水泥板或胶合板中

的木材墙壁用于刚性空气屏障，10mm非防火石膏板用于内部衬里。在美国，螺柱是钢制的，墙壁两侧有16mm防火石膏板衬里。

在火灾中，本地的墙体系统所使用的纤维水泥板可能很早就破裂，并暴露出木质螺柱，然后它们也着火。内部火灾也可以轻易地穿过非防火的底壁，并影响更大的外部包层部分。

上述两种测试方法主要用于含有可燃组分的外墙系统。还可以构建一种壁，该壁仅由已经单独测试为不可燃的部件组成，例如混凝土、玻璃和钢。遗憾的是，除非墙壁是纯混凝土，否则墙壁组件通常仍然需要垫圈，密封剂和绝缘材料以使它们适合外墙系统。这使得理想的不可燃外墙系统在火灾中的表现，难以确定。

### 共同协作

建筑外墙系统非常复杂。它们需要风雨密闭性，让建筑物里的居住者冬天温暖、夏天凉爽、耐用、低维护、防火、应对风和地震负荷。这个复杂的问题只能通过建筑师、外墙工程师、结构工程师、消防工程师以及材料和产品供应商的共同协作来解决。☺



欲了解更多 | 进一步联系我们  
请查看本刊第86页 资源推介

### 作者介绍

#### Michael James

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。Michael经验丰富，与市议会和消防服务商等打交道的经验。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。Michael 还曾经担任太平洋工程咨询公司的管理总裁；目前担任国际防火工程师协会新西兰主席。





图 为unsplash提供

## 《奥克兰统一规划》的负效应： 高密度开发触怒了谁？

在解决住房危机的美好规划下，《奥克兰统一规划》促进了一定的住房供应，但也给居民带来了一些不适。高密度开发，也不尽是开发商所理解的那样。

撰文 Wayne Wang 编辑 陈秀月

《奥克兰统一规划》(Auckland Unitary Plan) 部分法则正式实施迄今，已有不少时日。受益于其中大部分高度开发的政策，不少业主或是开发商已尝到了甜头。然而，高密度开发的好处未必让所有人的希望满足。《奥克兰统一规划》也遭来一些骂名。

### 居民需要一段时间适应变化

前不久，Buckland Beach 10套学区房分割就遭到了周围邻居极度的反感和抗议。虽然资源许可已经得到了市议会的批准。但是，可以想象，拥挤的路边停车位，剧增的交通车流量以

及垃圾的增长都会给开发区域周围的环境带来极大的变化。同时，高密度的土地规划和紧凑的房屋设计，也会给附近街区低密老宅的街景带来比较强烈的反差。这使得那些在此区域住上了十几甚至几十年的居民无法接受。

就我们规划师而言，能够比较理解其中的变化。

当然我们承认开发所带来的不便，也理解对周围邻居的影响。但是，就论对一个区域的影响是需要从一个比较长远或者比较广阔的层面上来考虑的。

由于《奥克兰统一规划》才刚刚实施，很多人尤其是在一个地方住了比

较久时间的居民来说，对于高密度的开发的确一时很难接受。而且由于政策刚刚开始还未普及，这样不适的现象相信还会持续一段时间。未来3-5年，等周围的房屋都换一批的时候，这样的现象也就见怪不怪了。

### 不是所有的“高密度”都会被接受

另外，《奥克兰统一规划》也不是千篇一律的倡导高密度开发。

在它非常繁琐的细节中，有很多区域被划分成了低密或者中密。政府也是科学地尝试改变现在奥克兰城市住房短缺和交通拥挤的现象。





## 《奥克兰统一规划》的政策本身没有问题， 有问题的是如何科学的来谈“适度开发”。

比如，另一则新闻就是说市议会驳回调整Long bay开发城区 (urban zone) 和郊区 (rural zone) 的边界划分的申请。在充分考虑到环境，生态和地方房屋短缺及经济发展诸因素后，市议会决定保持现有的城郊分界线的位置 (Rural Urban Boundary-RUB)。原因很简单，现在Long bay新开发的楼盘其昂贵奢华的标准不能解决低收入人群购买房屋的问题。反倒是新增加的开发会对附近的自然环境带来极大的影响。

由此可见，《奥克兰统一规划》的政策本身没有问题，有问题的是如何科学的来谈“适度开发”。量体裁衣和因地制宜用在这里还是比较准确的。追逐量化的开发未必是赚钱的开发，也必然不是科学合理的开发。从长远来看，对城市发展也是有一定的负面作用的。

只有对整个区域、政府长短期规划和现有基础建设状况充分了解后，才能抓住机遇，合理适度的开发。在这里，建议大家在考虑土地分割和房屋设计的时候先咨询一下规划师们的意见。☺



作者介绍

**Wayne Wang**

奥克兰大学城市规划专业学士，新西兰规划协会 (NZPI) 会员，新西兰规划协会奥克兰-北岛Branch委员会委员，GUC规划咨询公司创始人及总监。

# Pacific Gardens

## 公寓和联排别墅

一次拥有，终身为豪。在Manukau的中心，您将有机会成为一个全新联排别墅的拥有者。距离奥克兰市中心商圈仅25分钟车程。

这个集专业品质，建筑灵感和可负担价格于一体的新社区，坐落于一个精心设计的城市环境中。

无论您是潜在的房主还是投资者，太平洋花园都诚挚的欢迎您的询问。

现在注册请登录  
[pacificgardens.co.nz](http://pacificgardens.co.nz)



Tim Wang | +64 21 055 2650 | [tim@changda.co.nz](mailto:tim@changda.co.nz)





## 飞跃文化鸿沟： 新西兰企业如何突围全球竞争？

采访/撰文 陈秀月  
图 为Mitchell Pham提供







今天新西兰科技企业的成功，取决于他们能多快走向全球化。而全球化的速度又取决于企业和不同文化打交道的能力。

一场越南战争，戏剧性地让12岁的少年难民成为拉近两国科技业的重要人物。

“难民已经做了最困难的事，并不是太多人可以挺过来。所以他们有能力做其他更困难的事。”从出逃越南到在汪洋中被拯救，从联合国难民营到新西兰，历劫磨难的Mitchell Pham对自己的人生使命有着超凡的领悟。

“我的生命是否有意义，取决于我对其他人的影响力有多大。”Mitchell把热情倾注在商业、创新创业、科技、全球公民等领域，通过领导力作出可能的改变，贡献他所有的一切以解决挑战，预见那些促进新西兰繁荣与发展的机会。

对于两个他在乎的国家，他已完全意识到，新西兰和越南都不可避免地卷入了全球的市场竞争中，且都无法凭借一己之力存活。通过所在行业的商业活动，Mitchell把帮助新西兰建立与亚洲国家的联系，作为人生的使命之一。

2018年，因对新西兰科技领域与亚洲的关系作出卓越贡献，Mitchell获得了Kea World Class New Zealand Award。自2003年设立以来，该奖项旨在表彰以出色成就诠释新西兰国际形象的新西兰人。

### 对接海外市场 建立在文化理解的基础上

1993年投身科技行业，Mitchell不仅是新西兰一家软件公司Augen Software Group(以下简称Augen)的联合创始人，还致力于推动新西兰的科技产品对接亚洲的人才资源。

早在2005年，Mitchell创办的软件公司已越南建立团队。10年的摸索之后，2016年，在他的推动下，新西

兰科技中心Kiwi Connection Tech Hub在越南胡志明市成立。在个体公司的经验之上，Mitchell认为，一个平台的出现，会让新西兰科技公司更容易进入越南市场。

越南的科技人才资源摆在眼前，但文化差异挑战了新西兰公司与海外或外包团队共事的能力。Mitchell告诉《逸居新西兰》，新西兰企业想走向全球化、希望成为全球产业供应链的一部分，或是打算开拓海外市场，自身的文化智能(Cultural Intelligence)却十分缺乏或是不足。

援引伦敦非营利机构“共同目的”(Common Purpose)的创始人Julia Middleton的解释，文化智商在于跨越界限，在不同文化中茁壮发展的能力。

“科技让一切变得可能、变得简单。但是对文化的理解是更为重要的，它决定了双方的协作能否成功。”Mitchell在企业经营中，花了十多年的时间发展新西兰和越南两边员工的文化智能。“这些并不是科技行业必须掌握的能力，却是营商时必须发展的能力。”

在Augen内部管理时花了不少心思。所有员工使用同一套的工作流程。“我们想让每个人觉得彼此有着相同的工作环境。这有助于两边团队的无缝合作。Mitchell还指出，公司花了很多精力和时间，让两国员工彼此了解各自表达背后真正的涵义。“很多文化因素影响了新西兰人和越南人的沟通方式。公司创立多年来，在沟通上学到了许多，现在每个人都知道如何和对方沟通。”

沟通之上，Augen还举办比赛和社交活动，促进员工的社交联结。Mitchell介绍，在新西兰办公室有来自27个国家的员工，公司会庆祝





不同国家的节日，让每种文化都得到认可。

从内心去建立员工之间的文化理解，Augen还推出交流机制，让两国员工有机会到另一个国家，去面对面地建立人与人之间的私人关系。“这很重要，尤其当团队遍布全球时，很多时候关注工作时，却忘了另一端和你打交道的，是人。”Mitchell指出，这种人与人的联系，不仅在于员工之间，还是员工与消费者之间，员工与企业客户之间。

“这些都是新西兰科技企业获得成功的重要因素。有趣的是，这些因素都与企业无关，而在于人。”他认为，未来商业会建立在科技之上，成功则由人来创造。这个“人”，是员工、客户、管理层还有支持业务发展的社区(community)。

### 文化生产力： 不简单但绝对受益

新西兰市场过小，大多数科技公司虽起步于本国，但目光则放在全世界。在Mitchell看来，这意味着新西兰公司会面临着把产品与服务卖给不同文化的人，以及管理来自不同国家的员工。

“所以，今天新西兰科技企业的成

功，取决于他们能多快走向全球化。而全球化的速度又取决于企业和不同文化打交道的能力。”

Mitchell解释道，从员工个体层面，拥有文化智能，意味着员工能够理解不同文化背景的人，并与之协作，建立强有力的顾客关系或员工关系。从公司层面，拥有文化智能，则意味着如何经营不同文化的市场，处理好不同文化背景的顾客关系，与文化差异大的员工共事。

最终，企业的组织内部需要有相关的机制，使文化智能被纳入到组织体系中，让公司和员工得以参与到不同的文化中。从而，形成Mitchell口中的文化生产力(cultural capacity)。

Mitchell和其公司已摸索出一套方法论，足够了解文化生产力和文化智能如何影响公司在全球环境下运营的能力。但是，复制到其他公司，Mitchell表示，“使用起来并不简单。你总会遇到一些自己必须弄清楚的问题。但这绝对是有所受益，并能获得更好的结果。”

走向全球化，员工和公司组织发展文化生产力，只是内部的功课。当具体运用到海外市场开拓时，Mitchell有着不同于他人的领悟，“在海外设立分公

司，并不等于已真正成为本地市场的一部分。”

哪怕是生在越南，当Mitchell带着Augen进入越南市场时，也花了10年才被当地科技行业真正接受。

他回忆道，一开始，Augen只是当地人眼里又一家前来利用廉价劳动力的外国公司。后来，他们积极参加越南的行业组织和活动，帮助行业进步。Augen逐渐成为了越南科技生态的贡献者。他强调，他们没有建立类似新西兰越南科技协会的组织，而是加入当地的组织。“我们没有和他们分开，这很重要。当他们打从心里认为，Augen是越南科技的一部分，就会把支持和拥抱Augen当做理所当然的事。”

他认为，只有真正成为当地市场和行业生态系统的一部分，关心本地的议题，和当地人一起努力解决挑战，才能建立和当地的联系。

“你不再是只在这里卖产品的外国公司。”☺

从员工个体层面，拥有文化智能，意味着员工能够理解不同文化背景的人，并与之协作，建立强有力的顾客关系或员工关系。

— Mitchell Pham





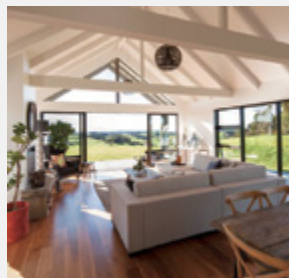


Home is where  
your story begins

1

### Epsom的现代风

此项目位于靠近市中心的居民区Epsom，新房的主人期望二楼的铝合金窗户能够与屋顶的设计浑然一体并且最大限度的让更多的阳光照进屋内。Fairview的Classic经典系列能够在预算内满足客户的独特设计要求！而门窗与木制材料和现代风内饰装潢的完美搭配让整体效果看起来更加的相得益彰！



2

### Epsom的现代风

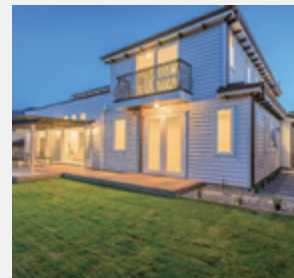
此项目位于郊区，贯穿于整套房屋巨大的Fairview Classic经典系列门窗带来了全新的视觉感受，让人愉悦的乡村美景一览无余！朝北的客厅和卧室所设计的多层折叠及滑门设计让室内营造出宁静的感觉，而特别处理过的有色玻璃可以有效隔离阳光紫外线对于屋内木地板和家具的伤害。

3

### 经典案例

#### Golden Morning Drive

对于这所新房的屋主来说，建造一个多功能的房屋让室内和室外的空间利用率达到最大化将是全家人最大的诉求！这样，Fairview的Classic经典系列法式双开玻璃门，滑门及篷式天窗被融入了设计之中。在客厅区域，一小扇朝北的窗户设计可以让其常年阳光充足。



品牌，五十年历练；  
工艺，十余载考验；  
设计，最优化理念；  
服务，全天候呵护；

我们是Elite North Harbour  
我们是长城铝门窗

打造的不止是门窗，  
而是开启您家拥抱阳光的通道

**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](mailto:info@enhwindows.com)

中文专线电话: 09 443 6666 手机: 021 224 6303

**fairview**  
EXCEPTIONAL WINDOWS & DOORS

# 从春天开始， 给自己一个 花园

采访/撰文 陈秀月

在阳光开始明媚起来的时候，  
撒下种子，等上一季。

图 为unsplash提供







拔拔草、修剪枝叶，听着枝头的小鸟叽叽喳喳。  
一个花园带给你的不止是繁花，还有新西兰生活方式。





春暖花开，漫步在一树山的樱花树下，是否激发了你打理花园的热情？让自家的花园，一年四季都有花可赏，这少不了一场精心策划。

## 花园的布局 and 规划

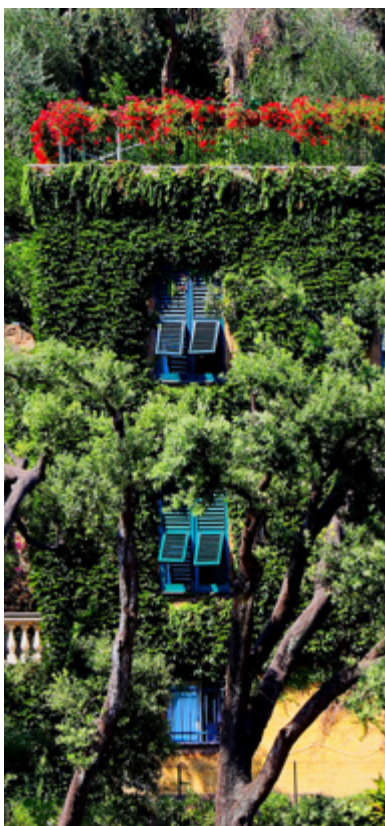
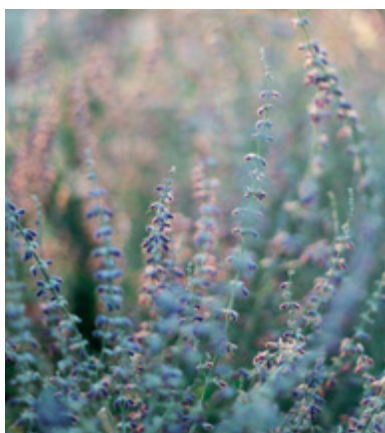
对于这个问题《逸居新西兰》采访了园艺顾问小笨笨。他说，首先要对花园的环境情况进行调查，了解光照、土壤、风、气候等情况，再进行大树、灌木、多年生植物和一年生植物等类型的选择。整体来说，花园里远一点的位置，种植高一点的大树，越靠近人的地方可以通过吊篮和盆栽布置一年生的植物。

“大树，就像台上的中心人物，在花园里起到焦点作用。”Ben指出，选择大树品种时，要考虑四季的变化。在花园里，每个季节都可以选择一种开花的大树作为一个主角，让其它的植物做衬托。如果想要每个季节都有不同的花，就需要考虑花期的搭配。

Kōwhai（四翅槐）、玉兰花、杜鹃花和樱花，在春天盛开。夏天里开花最壮观的是蓝花楹。俗称的新西兰圣诞树（Pohutukawa）也在每年的圣诞节（夏季）期间开花。在秋天，主要看点为观叶植物，例如金黄色的银杏树。山茶花、柠檬和橙子等柑橘类的树则是冬天里花园受瞩目的景观。

如果大树是花园的焦点，那灌木则为整个花园提供骨架，组成了花园的结构。Ben推荐了几种常见的、花期不同的灌木植物供种植选择，包括山茶花（冬）、木槿花（秋）、杜鹃花（春）、绣球花（春夏）、薰衣草（春夏）和玫瑰（春夏秋）。

而多年生的植物则用于填补一些空白的地方，位置较为随意，用途也多种多样，可以用作分隔不同区域，



先要确定好植物的形状和长势。

挑花时，

77







图 为unsplash提供



#### 受访者介绍

#### Ben

园艺师、园艺顾问、园艺作家、B & C Better Future Trust 基金会主席。定居新西兰多年，对新西兰的植物、文化、园艺、园林景观艺术有多年的研究和实践。多年来发表各种相关文章、组织学习活动和讲座，长期致力于社会公益事业，为公众普及园艺知识，传播人与自然和谐相处的生活理念。

作为铺地植物，也可以在花坛中与其它植物搭配种植。火炬花（春）、天竺葵（春）、勋章菊（夏）、百子莲（夏）、紫锥菊（秋）、大丽菊（秋）和鼠尾草（秋）、铁筷子（冬），是适合新手容易种植的多年生花卉。

一年生的植物则用于制作盆栽或者吊篮，放在人们容易看见的地方。吊篮的布局需要考虑四个方向，高的植物在中间，外面一圈的植物作为填充，最外面是向下垂的植物。Ben指出，挑花时，先要确定好植物的形状和长势。实在弄不清楚，可直接问花店店员。一些花店还会免费为顾客进行吊篮的制作。

如果想用一年生的植物打造一个盆栽作品，放在墙角，需要有方向性，最后面的应该放长得最高的植物，中间为填充，最外面的为向下垂的花。倘若是在窗户外面的花盒，则可以中间种最高的花，两边种花型向下垂的品种。种植时，习惯上植物的数量应为单数。

对于一年生的植物，在春季最受欢迎的是矮牵牛。矮牵牛较为便宜、品种多、花开艳丽、很少病虫害、抗旱和阳光暴晒、且容易种植，适合经验不足的入门级爱好者。

#### 种植与打理的省心技巧

“对于新手来说，找准了品种，就十分简单。”Ben表示，从播种到开花，通常需要三个月左右的生长期。例如，想要在秋天看到窗外大片的大丽菊盛开，就得在春天播种。“最直接的办法就是，每个季节都去花店买当季的花苗，经过一年的时间，四季开花的植物就凑齐了。”

把花苗带回家时，应该在花园里

挖多大的洞种植？Ben指出，通常的做法是挖的洞要比花盆深一倍、宽一倍。如果同时购买了好土，就可以把好土填充进去。

春天是所有植物生长旺盛的季节，也是最需要施肥的时候。花园里的所有花都适合在冬末春初施肥，可以帮助花开的更多更好。也要注意及时杀虫打药，在春季植物容易遭受病虫害。

到了春末夏初，浇水就成了最重要的工作。“到了11月份，温度升高，光照时间延长，天气越来越干旱，要注意经常给小花小草浇浇水。如果是盆栽或者吊篮里种植的花卉和植物，就应该更频繁的浇水，一天一次或者两次。

倘若没有时间浇水，应在最初明智地选择耐旱植物。Ben指出，新西兰本土植物基本上都是免打理的。新西兰本土植物有很多都是观叶性植物，艳丽的叶子可以为花园提供一整年的颜色，不必像观花植物一样，等待花期来临。在阳光充足的地方，推荐种植Manuka花，开花漂亮，叶子当作茶来饮用。在很多海边花园常见的Hebe，既能绽放紫红色和蓝紫色的花朵，又不怕大风吹。新西兰亚麻（NZ Flax）对环境适应能力很强，也是花园里常用的观叶植物。

草坪通常占据着花园最大面积，但也是最不好打理的。在夏季干旱时期注意浇水、按时除草。春天时，除草的频率是2-3周一次。勤除草，草坪也长得更密集，杂草的种子飘过来时也不容易落地。当草坪中的杂草数量不多时，可定点喷选择性除草剂（selective weedkiller），或是用专门的除草工具拔掉。如果在草已经长得太多，索性就修剪整齐，看上去一片绿即可。☺





本期杂志内容提及的公司和机构

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| P8 新西兰KPMG                              | P44、P67 OZAC Architects  |
| P10 Infrastructure New Zealand          | P48 Chapman Tripp 律师事务所  |
| P14 Forest Harison Lawyers<br>(法信律师事务所) | P55 NAI Harcourts        |
| P18 Registered Master Builders          | P59 IAG New Zealand      |
| P18 Norx Construction Ltd.              | P60 Staples Rodway       |
| P19 Brothers Construction Group Ltd.    | P62 新西兰华人建筑业协会           |
| P18 Legendary Homes Ltd.                | P63 新西兰中国贸易协会协会          |
| P20、P67、P73 Archiland<br>(奥克兰建筑设计院)     | P63 Westpac NZ           |
| P21 NZBIM                               | P64 奥克兰市议会               |
| P21 TinyHouse                           | P64 BEAL建材认证公司           |
| P23 Tallwood                            | P64 新西兰防火工程师协会           |
| P23 PrefabNZ                            | P65 鲁班BIM软件公司            |
| P23 Fletcher Living                     | P66 昌大国际                 |
| P32 尚达建筑                                | P67 Babbage Consultants  |
| P33 中国建筑材料科学研究总院                        | P73、P75 Origin Fire      |
| P24、P37 中集模块化                           | P73 奥克兰物业管理公司            |
| P41 优必(上海)建筑科技有限公司                      | P77 UGC规划咨询公司            |
|   | P79 Augen Software Group |



**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



**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

**帮助您一步到位省心移居新西兰**

专业 前新西兰移民局签证审批官  
擅长 处理疑难复杂特殊申请  
可靠 10年资深经验的上庭及移民律师  
精通 国语 粤语 英语




☎ 022 352 2090 **SONNY LAM**



**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

开  
拓  
新  
领  
域  
创  
造  
新  
市  
场

**澳星AUSTAR**

澳星金融 您的商业贷款专家

**Roger Su**  
电话: 09 215 3888  
邮箱: roger.su@austarfinance.com  
www.austarfinance.com




**BCG**  
BROTHERS CONSTRUCTION GROUP

**BROTHERS CONSTRUCTION GROUP LTD**

A 925 New North Road,  
Mt Albert, Auckland 1025  
T 09 828 6699  
E info@bcgnz.co.nz

**bcgnz.co.nz**





Star Serviced Apartments

星星服务公寓

# 众人捧星 不忘初心

创新管理，承租模式。  
房屋托管，省心省力。  
长租短租，一站服务。  
高级公寓，品质生活。

请发送您的个人信息到  
[info@starloyal.co.nz](mailto:info@starloyal.co.nz)

将抽取十位幸运朋友  
免费入住体验



联系我们

电话 +64 22 065 5928

邮箱 [info@starloyal.co.nz](mailto:info@starloyal.co.nz)

网站 [www.starloyal.co.nz](http://www.starloyal.co.nz)

地址 64 Federal St, Auckland Central





新西兰华人  
建筑业协会

## 倾力打造建筑业 —— 项目、资金、人才大平台

A single platform to connect  
projects, funding and talents.

NZCIBIA致力于构建新西兰华人建筑业大平台，推进整个产业链公司之间、专业人士之间的良性合作。

NZCIBIA aims to build a platform for the New Zealand building industry that encourages collaboration amongst businesses and professionals.



扫描二维码  
了解更多我们的平台



欢迎联系我们 **Contact us**  
电话 **Phone:** +64 9 215 8618  
电邮 **Email:** [info@nzcibia.org.nz](mailto:info@nzcibia.org.nz)  
[www.nzcibia.org.nz](http://www.nzcibia.org.nz)