



新西兰

YIJU NEW ZEALAND

第8期

b+d 新筑·筑新 BUILDING

DESIGN · DEVELOPMENT

旅游住宿
大酒店
小民宿

新西兰最具酒店投资潜力

7大城市

开发模式：
新建酒店井喷的背后

对话建筑师：
皇后镇的桥屋酒店
把痛点变成盈利点

建筑设计：
新西兰民宿设计攻略

P22 “信任”

如何根植偏见的土壤？

逸居新西兰
微信平台



JUN/2018
NZD \$9.95

YIJU.CO.NZ




ELEVATE
PRODUCTIONS LIMITED



PlaceMakers®

官方认证微信公众号开通啦!



PlaceMakers® 条款与协议适用

我们非常荣幸可以在微信平台上与大家见面!我们将在微信的平台上与您分享PlaceMakers® 的
最新活动 | 产品推荐 | 优惠福利 | 互动竞赛 | 行业新闻 | 积累LBP分的方法

TOGETHER, WE'RE BUILDING NEW ZEALAND | 你我携手, 共建美好新西兰!

PlaceMakers®

UPFRONT 大局

8 时政

立足当下, 投资未来
—解读2018年新西兰财政预算

12 经济

新西兰经济近况
—2018年6月

16 政策

2018年新西兰移民政策
更新及展望

20 焦点

触目惊心的工地:
华人建筑工人请承担起
你的责任

FEATURE 专题

24 报告

新西兰最具酒店投资潜力的
7大城市

34 对话建筑师

皇后镇的桥屋酒店:
把痛点变成盈利点

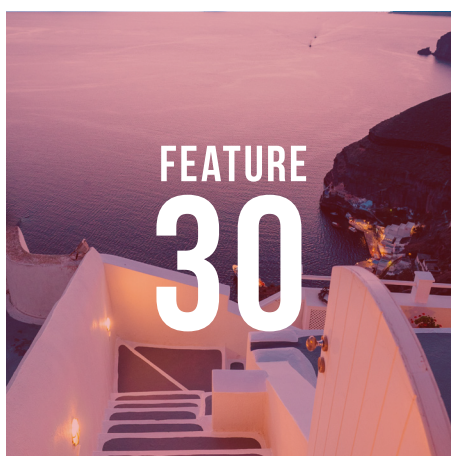
36 对话建筑师

分散风险的开发样本:
酒店+公寓



新建酒店 井喷的背后: 脆弱的资金链和 易失控的开发流程

表面的繁荣, 并不能让人无视资金链的脆弱、开发流程的失控和对风险的欠缺考虑。



当酒店拥有 上百个业主, 如何驾驭?

Robert Neil是地产开发的“烹饪大师”。他以每个酒店客房的单位产权为“原料”, 加入了办公、零售或住宅等调料, 做成了一道符合投资者口味的硬菜。



打造一家有情怀 的酒店, 没人知 道他经历了什么

一年前, Ben Tsai凭借酒店项目 Hotel: One, 以中国投资者的身份登上了新西兰本地媒体的头条。

Pure Freude
an Wasser

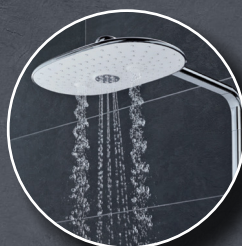


智慧生活 享受水韵乐趣

GROHE 智能控制系统



直观操作
一按一转



TRIOMASSAGE
按摩模式
360mm直径花洒
带来一场令人惊叹
的淋浴体验



现代恒温技术

德国制造



robertson®
BATHWARE
— SINCE 1987 —

ROBERTSON.CO.NZ

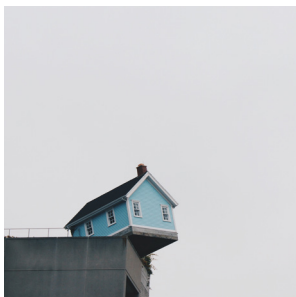
FEATURE
专题



42

建筑设计
为Airbnb而生——
新西兰民宿设计攻略

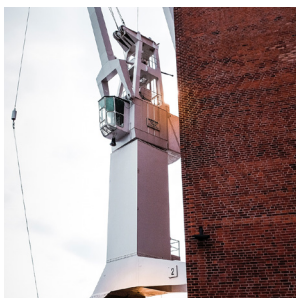
NZ PROPERTY MARKET
房产投资



50

税务
明线测试“误伤”了谁？

NZ BUILDING
新·建筑



56

论坛
以KiwiBuild为支点，
撬动更大的行业进步

40 报告

民宿大数据：
揭秘奥克兰民宿现状

52 税务

即将消失的房东红利：
租房亏损不能抵扣其他收入？

60 消防设计

如何减少消防设计的成本？

62 新技术

如何更精准地测量数据？
—— 三维激光扫描测量的运用

64 新理念

难走的预制建造之路
终获政府推崇

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

新西兰已进入凛冽的冬季。

近期关于《海外投资法修正草案》的讨论络绎不绝。无论结果如何，法案的核心精神却已表达得直白详细，政府在全力引导海外资本投入到为民生幸福带来增值的领域之中。冬季过后，新西兰广袤的土地将迎来基础建设及民生项目的春天。

过去5年，到访新西兰的国际游客数量急剧增长。新西兰统计局指出，截至2018年当前季度，到访新西兰的国际旅客已达382万之巨。而都市化进程的加速和人口在特定区域的快速增长，带来的与教育、医疗和养老需求亦与日俱增。

然而，目前新西兰用来接待旅客的酒店数量存在着短缺的问题。同时，幼儿园、民办养老院、门诊等，亦在如奥克兰等人口密集地区出现不同程度的短缺。全球商业地产研究机构CBRE的报告指出，即将于2021年在奥克兰举办的美洲杯赛事可能会面临着酒店住宿供应不足的问题。

尽管民宿、酒店式公寓和汽车旅馆等商业性住宿设施将共同填补空缺，但大型项目酒店类开发项目对于这个国家来说，仍将如同冬后春雨般宝贵。

本期《逸居新西兰》专题，重点展示华人推进新西兰旅游基础设施建设的一面。

雄厚的华商资本将直接进军酒店领域。他们活跃在奥克兰和皇后镇。他们给行业带来了新的办法、新的技术方案和新的力量，得到了本地业内人士、民众和市议会的赞赏，也给后来者提供了新的参考。

这仅仅只是开始。他们会在行业中掀起更大的火花吗？

逸居新西兰
YIJU NEW ZEALAND

第8期
b+d 新筑·筑新
BUILDING
DESIGN · DEVELOPMENT

7 最具投资潜力的大城市
Auckland
Rotorua
Taupo
Wellington
Christchurch
Queenstown
Dunedin

新建酒店
并行的背后
当酒店拥有
上百个业主，
如何驾驭？

“信任”
如何根植
偏见的土壤？
FZ2

YIJU.CO.NZ

扫描二维码
即可在线阅读和收藏

逸居新西兰
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

6月4日,英文先驱报刊登一篇文章讨论新西兰建筑材料成本。当中引用了建筑行业协会和高校学者的观点和分析。来自华人建筑从业者的声音却没有被听到,NZCBIA为此发表了新闻通稿,对建筑成本的问题展开更深入的分析。

我们认为,该问题是目前新西兰建筑业发展的瓶颈,所以有必要在此与大家分享,也希望房地产建筑业所有从业人员群策群力,在行业产业链的各个环节为建筑业的健康发展建言出力。

建筑成本的增加,和行业监管环境有莫大关系。新西兰的建筑业规模较小,但是监管却相对复杂。新西兰有着独特的建筑规范以及繁琐的合规要求。比如冗长的资源许可申请流程,主观性较强的城市规划审批过程。这些独特的法规让如此小规模的行业更加零碎,难以提高效率,从而使成本高居不下。

除此之外,很多时候,政府规划监管部门在资源不足的情况下,依靠能力不足的人员,去处理与施工体系和建材相关的重要审批流程。这导致了生产力低效,错误百出从而拖延了时间、抬高了施工的成本。

实际上,来自海外的建材对问题的解决没有太大帮助。对新西兰建筑业来说,反而是应该集中精力改善行业结构和系统,以规避规模太小的弱点。

比如在民宅开发和施工领域,充斥着小公司和自雇的建筑工人——规模小、施工技术落后。而商业建筑施工领域则多是依赖分包商。他们同样规模不大,没有意愿在工人的培训和技术的更新上投入太多。这意味着,整个行业在技术上停滞不前、在人员培训上投入太少。

所有这些原因造成这个行业高度地碎片化,对生产力的提升造成了重大阻碍。这也成为房价高企的直接原因。

新西兰华人建筑业协会自2015年成立以来,始终尝到引入最新技术和施工方法,促进新西兰建筑业的进步。2018年7月的年会中,将进一步探讨“合作、创新和生产力”等行业课题。

借此机会,呼吁中央政府和地方政府:松绑监管的框架,简化建筑标准,加速审批流程,实施一些政策提高建筑业的经济规模。

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 | LAMB Creative Agency

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

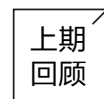
黄海鑫 Dylan Huang
marketing@nzcbia.org.nz

发行地 | Distribution

新西兰 / 中国

出版商 | Publishing

Elevate Productions Ltd



第七期专题报道了奥克兰公寓潮。新西兰著名建筑设计师 Paul Brown 细究了这一轮公寓潮的不同之处。本地银行资深开发贷款经理则向揭开了2018年奥克兰信贷环境的一角。公寓所面临的问题,是奥克兰往中密度建设发展的缩影。在本期中,从公寓延伸到中密度住宅,覆盖了设计、项目管理和商业建筑合同等话题。

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, 请与我们取得联系。

* 逸居新西兰于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。

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

立足当下， 投资未来

——解读2018年 新西兰财政预算

这是新一任政府上台后的首份财政预算案。资金的划拨，是否一兑现了大选前的承诺？

撰文：Lesily | 编辑：陈秀月

5月17日，新西兰2018/19年财政预算案揭开了神秘的面纱。

这个被称为“未来的基础(Foundation for the Future)”的预算案是工党—优先党联盟政府自去年年末上台以来的第一个预算案，更被视为是对联盟政府会否真正兑现大选前承诺的检验，其重要性可想而知。

财政部长(Minister of Finance) Grant Robertson更指出，“如果新西兰人希望在未来十几年过上更好的生活，那么经济和社会改革在所难免。”

首份预算案以医疗、教育、住房等民生问题为主，最大亮点是四年32亿新西兰元的医疗卫生运营拨款、改善教育问题的投入，以及大规模的公屋建设计划。

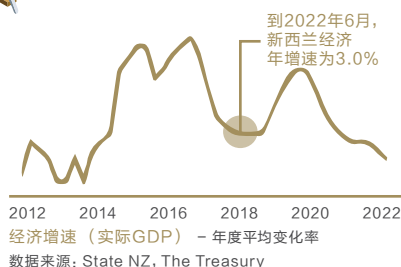


整体经济形势向好

财长Grant Robertson在国会公布2018预算案时表示，未来五年政府开支会增长218亿新西兰元，从2016/17年度的763亿新西兰元增长到2021/22年度的981亿新西兰元，每年的开支涨幅约为40亿新西兰元。随着开支增加，政府很可能出现负现金流的情况，其中，净债务会在2020/21年度达到峰值，然后在2021/22年度回落，但负债与GDP的比例远远低于警戒线水平。

根据财政部的预测，未来五年新西兰经济增长率平均为3%，2019年达到峰值3.9%；政府税收与GDP基本保持同步增长，到2021/22年度，政府税收预计达到990亿新西兰元，比2016/17年度高出234亿新西兰元，而新西兰国民的人均收入将提高到7.1万新西兰元。

此外，财政部认为随着经济发展，长期失业率会逐渐降低到4%；而更高的通胀和劳动生产率以及雇主对职员的竞争会推动工资上涨。这与政府提高最低工资的步伐基本吻合，政府目标是在2021年将最低工资提高到20新西兰元/小时。



医疗卫生领域成最大赢家

工党在大选前承诺，在未来四年里，将在医疗健康系统投入80亿新西兰元，以弥补精神健康服务中，初级保健、紧张的人员配备及资源不足的基础设施等方面的漏洞。

事实正如卫生部长 (Minister for Health) David Clark指出，新西兰的医疗健康系统长期以来一直都面临投资不足的问题。而此次2018财政预算案是近十年来新西兰政府对卫生部门的最大一次拨款，正是工党联盟政府着力解决这一问题的证明——上届国家党政府在卫生领域的资本支出为1.5亿新西兰元，而此次预算案新增32亿新西兰元的运营支出及8.5亿新西兰元的资本支出：

未来四年新增的32亿卫生部门拨款中，22亿拨给地区卫生局，用以改善医疗条件和医护人员工作环境；1.26亿是给非急救手术；7.5亿资本支出则用于老旧医院建筑等的重建或修缮。

超过50万人在看病上会受益，其



中儿童免费看诊的年龄从13岁扩大到14岁(新增5.6万儿童受益);有54万人有资格享受社区卡待遇,看诊费用将降低20-30新西兰元,政府补贴达到3.85亿新西兰元。

社区助产士将获得1.12亿新西兰元拨款,接生费用允许上涨8.9%,从而让社区助产士和卫生局注册助产士的薪酬持平。

特殊早教和高等教育获资助

教育也是工党联盟政府上台后重点经营的环节之一。教育部长(Minister of Education) Chris Hipkins就表示,本次预算案是工党联盟政府重建教育系统的一个重要步骤,政府将增拨16亿新西兰元的运营成本和3.34亿新西兰元资本投入改善教育问题,与2017年预算案相比拨款增幅高达45%。

“为了满足日益增长的人口需求,到2021年,政府将投入3.7亿新西兰元资助1500个新的教师岗位。比前一届政府投入的资金高出7180万新西兰元,” Hipkins表示,“除此之外,我们将在未来四年把学校的运营资金提高2.036亿新西兰元,与2017财年预算的1.607亿新西兰元相比增长27%。”

为满足早教行业日益增长的需求,未来四年内,政府将增拨5.905亿新西兰元运营成本用于支持儿童早期教育,将有4100家早教机构和20万儿童从中受益。政府还宣布了为特殊需要儿童提供早期干预服务的预算,即在未来4年里增加2150万新西兰元,使得8000名有特殊教育需求的儿童在入学前就可获得额外的学习支持。

此外,工党联盟政府从今年1月起,已经开始实施其在大选前的免费高等教育的承诺——为高等教育的学生和高中毕业后的技能培训免除第一年学费,并且将在未来的几年里,逐步扩展,免除本科三年或三年以上学位的费用。同时,政府还增加了高等院校学生的生活津贴。



增拨10亿新西兰元 缓解住房危机

在2017/18财政预算案中,跟房地产有关的内容主要包括在未来四年里,斥资2.344亿新西兰元新建6400套政府公屋、1.7亿新西兰元打造200套应急住房,并给新西兰能源效率与保护管理局(Energy Efficiency and Conservation Authority, ECCA)拨款1.425亿新西兰元,用于为低收入家庭发放保温棉补贴(Insulation Subsidies)。

随着新西兰房地产价格持续增长,尤其是各地区房价普遍上窜,各地房屋售价和租价都大幅上涨,使得新西兰房屋可负担水平一再下降,政府在房屋方面的花费也大幅上涨。2018年,政府在住房补贴、与收入相关租金补贴和紧急住房资金等方面的花费,总额高达22亿新西兰元,比2008年增长了66%。但在

住房供应方面,尽管政府的建房计划一直在进行,但新房建造越来越落后于住房需求的速度。住房部长(Minister of Housing and Urban Development) Phil表示,新政府的KiwiBuild建房计划,可以解决这个问题。政府早在去年的“迷你预算案”中宣布了21亿新西兰元的KiwiBuild可负担住房计划,该项目计划在10年内投入21亿新西兰元,在新西兰建造10万套可负担住房,其中5万套将会落在奥克兰。此次预算案除了重申这一计划,还承诺在该计划的基础上,于未来四年增拨10亿新西兰元解决这一危机,即增拨2.344亿新西兰元新建6400套公屋。值得一提的是, Twyford表示,除了政府直接拨款的2.344亿新西兰元,新西兰房屋署(Housing NZ)还将从第三方筹集29亿,再加上其他融资渠道,投入总共可达38亿新西兰元。

财政部长 Grant Robertson 强调,新建的可负担住房都必须达到“崭新、温暖和干燥”的标准。因为湿冷霉变的住房,可能会造成疾病。为此,政府将拨款1.425亿新西兰元,协助低收入家庭改善住房的隔热保暖和供暖,即保温棉补贴的发放。





此外，在2018年预算案中，工党联合政府宣布增拨10亿新西兰元用于司法和惩教系统。其中2.98亿新西兰元将分4年用于额外招募1800名警员，以解决近年来新西兰暴力犯罪的消息此起彼伏，而且犯罪性质的恶劣程度、犯罪人口低龄化等突出问题。^②

广告



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



《 扫一扫, 分享该文章



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，全家再也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 或拨打免费电话0800 366 462

‘DOMINATOR
您的明智之选’

DOMINATOR®



新西兰 经济近况 —2018年6月

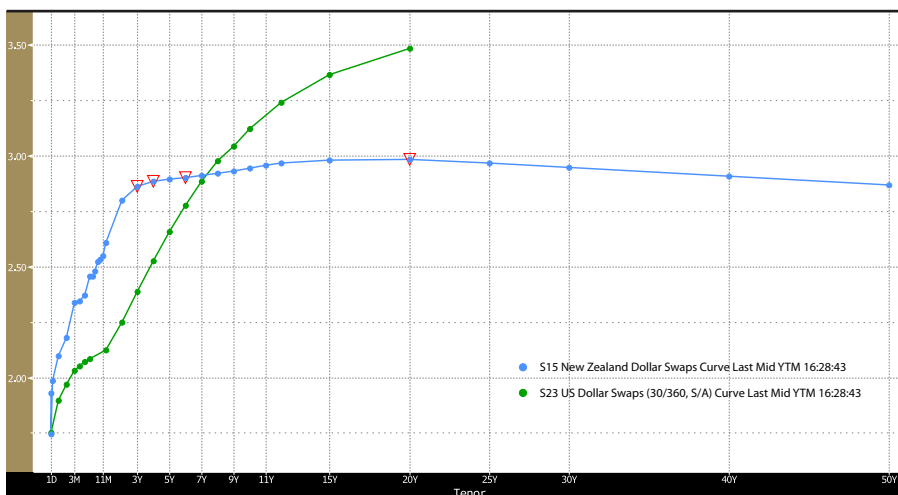
撰文：中国建设银行

- 新西兰的经济增长依然强劲（2018年第一季度国内生产总值增长0.5%，年率为2.7%），经济接近充分就业，预计其将继续保持。尽管农场收入增加以及政府支出的增长期有望延长，市场仍预测难以持续保持此基础上的同样增长率。
- 预计全球经济增长将继续支持对新西兰产品和服务的需求；但是下行风险有所增加，特别是有关贸易紧张局势的升级。
- 新西兰储备银行新任行长Adrian Orr于5月10日发布了其第一份官方现金利率公告，将官方现金利率保持在1.75%的水平，并表示下次调息上升或下降的可能性参半。新西兰储备银行预示此官方现金利率至2019年下半年将维持不变。

- 市场预计一旦确定通货膨胀率上升，下一次官方现金利率的变化将会是加息。
- 新西兰政府2018年预算情况良好。新政府预计到2021年或2022年可以按照计划，将净负债降低到国内生产总值的20%。
- 美国国债收益率（新西兰元长期收益率的主要驱动因素）一直随着美国10年期国债收益率（5月18日达到峰值3.12%）稳步上升，目前至2.88%。



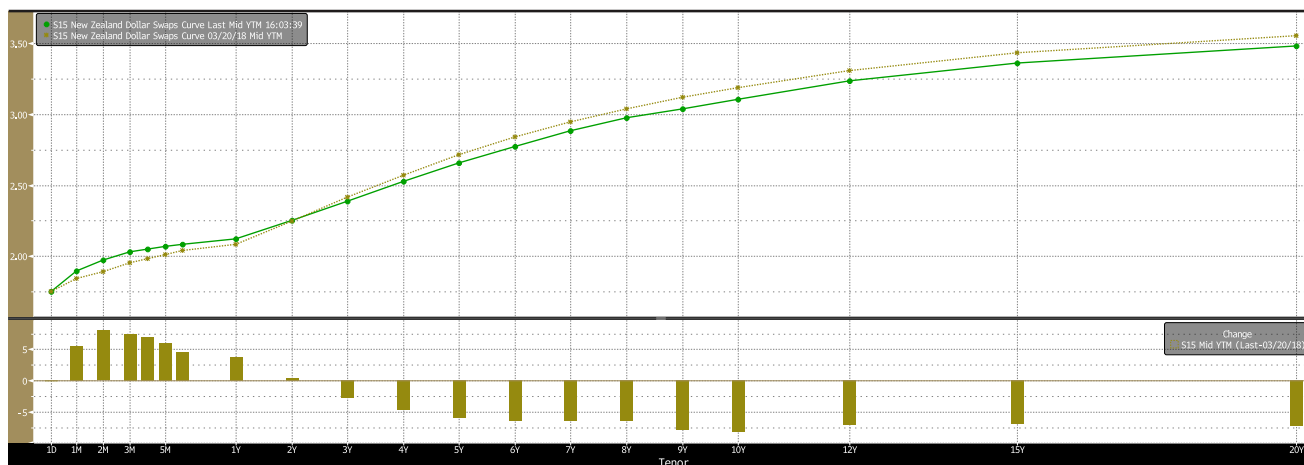
- 美国联邦储备委员会今年6月再次上调利率，并表示今年会再加息两次，并在2019年作三次加息。修订后的利率将出现稳健增长的趋势，继而通货膨胀也大有可能增长。
- 美国短期利率现在走高于新西兰短期利率。这可能成为新西兰元的制约因素，而利率差异正是推动货币价值的重要因素。新西兰元走软意味着进口成本增加，并产生通货膨胀压力，最终可能导致更高的新西兰元利率。



- 随着美国经济呈现出更强劲的增长势头，4月中旬开始的美元复苏趋势可能会持续。并且美联储很可能会继续逐步拉高联邦基金利率。
- 在中国，去杠杆化和增长放缓的迹象显而易见。人民币兑美元贬值2百个基准点至6.50。

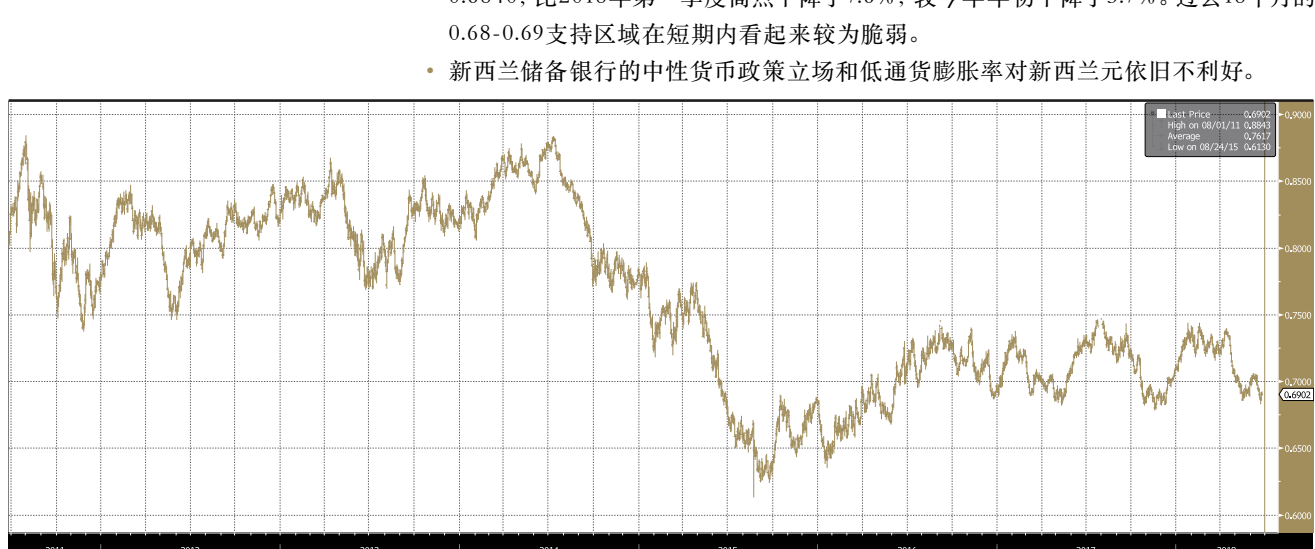


图表1:
新西兰元利率掉期曲线
2018年6月18日对比2018年3月20日



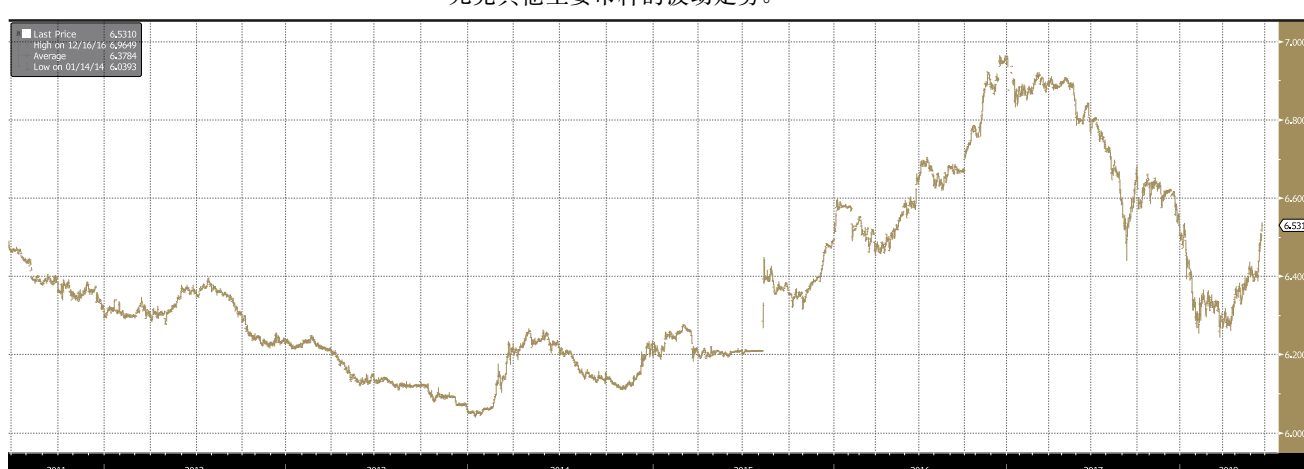
- 在上个季度，新西兰元利率一直相对稳定。利率在近端上涨，在远端下跌（由于贸易和地缘政治紧张局势加剧），但幅度较小。

图表2:
新西兰元兑美元



- 美元的强势仍是上个季度外汇市场的主题。在撰写本文时，新西兰元兑美元为0.6840，比2018年第一季度高点下降了7.6%，较今年年初下降了3.7%。过去18个月的0.68-0.69支持区域在短期内看起来较为脆弱。
- 新西兰储备银行的中性货币政策立场和低通货膨胀率对新西兰元依旧不利好。

图表3:
美元兑人民币



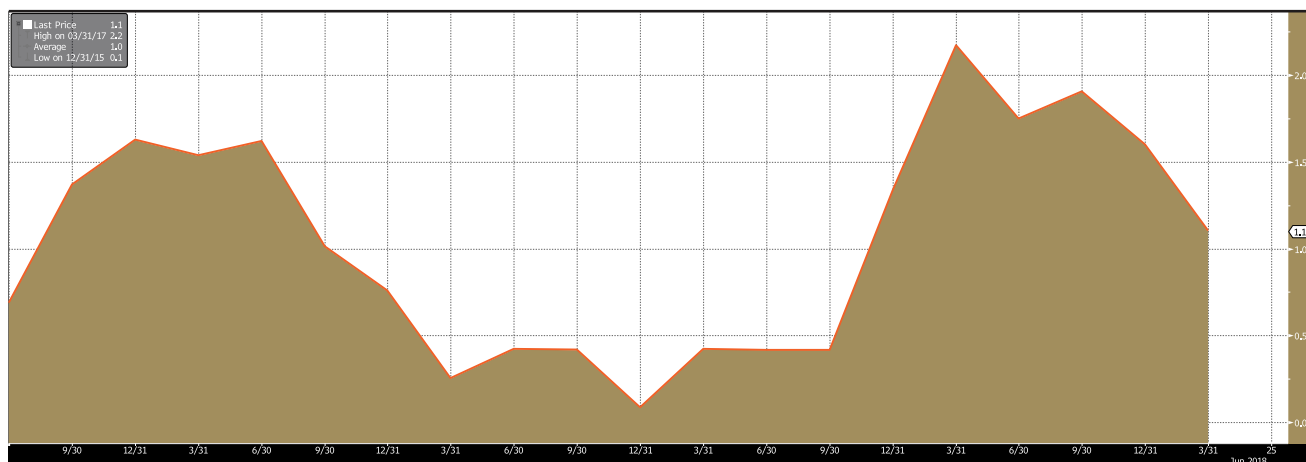
- 今年人民币汇率可能基本保持稳定。我们可以看到美元兑人民币波动主要取决于美元兑其他主要币种的波动走势。



图表4:

新西兰消费者物价指数

- 2017年第一季度达到近期高点的2.2%同比涨幅后, 2018年第一季度新西兰消费者物价指数 (CPI) 同比放缓至1.1%。通货膨胀率下降以及通胀预期持续下降, 使新西兰央行升息计划延期至2019年中(最早)。
- 2018年5月, 商业信心指数再次下滑, 澳新银行新西兰商业展望指数降至2017年11月以来的最低水平——这表明尽管有财政刺激和创历史新高的贸易条件支持, 经济增势仍可能继续缓慢变弱。
- 根据最新的西太平洋麦克唐纳米勒消费者信心调查显示, 新西兰消费者信心在6月份季度大幅下滑, 因为其经济增长随着房地产市场走低以及油价上涨而放缓。



图表5:

NZX50 VS 其他全球股票指数

(截至2013年6月21日标准化= 100)

- NZX50股票指数继续保持强劲的持续增长势头, 其表现持续超越其他全球指数, 在过去几年产生了优异的回报率。然而, 随着各估值指标升高以及本地的收入增长明显低于其他市场, 本地股票的相对价值有所下降。
- 值得注意的是, 强劲的新西兰资本市场主要受益于以下有利特征: 高股息率, 政治稳定和远离地缘政治干扰。虽然这些特征仍然存在, 但新政府缺乏经验以及财政约束减弱的可能, 将导致政治稳定性的恶化。





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年 新西兰 移民政策 更新及展望

大多数近期的移民政策都重拳发力在调整留学生毕业后的工签。从2016年伊始,新西兰移民局对签证发放的态度逐渐改变,对信息核实要求更严格,态度也有所收紧。

撰文: Sonny Lam



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 Harison 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。

对于很多信心满满的移民来说,近几年的移民之路可谓颠簸坎坷。从2013年的顺风顺水期到2015年的移民低迷期,2016年开始的政策变化则开启了一段移民恐慌期。

大多数近期的移民政策都重拳发力在调整留学生毕业后的工签。

新西兰政府在今年6月2日宣布,将对国际留学生的签证,特别是毕业后的开放工签(Open Work Visa)和雇主担保工签(Employer Assisted Work Visa)进行重大调整。

对于业内人士来说,此项新政并非意料之外。从2016年伊始,新西兰移民局对签证发放的态度逐渐改变,对信息核实要求更严格,态度也有所收紧。

让我们一起来看看,自2015年至2018年,由于移民难度逐步加大,一对新移民小夫妻的移民处境。

2015 140分即可自动入选移民签证邀请,证实达到100分即可获得居留权

Michelle Chen是一名国际留学生,她于2015年1月从中国来到新西兰留学。刚开始,她读了一年的预科,随后在AUT(奥克兰理工大学)读了三年的Science Degree(科学学位)。在她刚到新西兰的时候,她并没有长期留在新西兰的打算。她的父母送她到新西兰也只是为了积累一些海外留学的宝贵经历。在那段时间,她只是想完成学业,之后回国。

随着时光的流转,她和寄宿家庭的伙伴们、学校的同学们,成为了好朋友。她也逐渐地感受到新西兰的舒适宜居并且发觉新西兰的生活方式很适合她。与此同时,她的父母也建议她申请新西兰身份。因为她父母的圈中好友常常谈起自己的子女如何在美加澳等国家拿到当地身份。

2015年年末,来新西兰一年左右的Michelle决定报名攻读本科学位,并且着手调查拿新西兰身份的政策要求。她发现满足要求并不困难。根据移民局官网,

她认为她毕业后可以申请技术移民。她只需要140分就可以自动入选移民邀请。更好的情况是,她只需要达到100分即可获得居留权。她估算了自己2019年毕业时能够拿到的分数。

2019年1月Michelle的移民打分预估

AUT 本科毕业: 50分

在新西兰至少2年的本科学位的学习时间: 10分
年龄在20-29岁之间: 30分

技能就业加分: 50分

总计: 140分

综合如上因素,Michelle非常的确信,等时间到了,她可以从容无忧地申请身份。她很期待完成她的学位,然后找份工作。

当然她不知道如何去找工作,但是她也不着急。她的朋友们和往届的学姐学姐们告诉她计算机相关专业的毕业生,在新西兰有很好的工作前景。她也听说等她2019年毕业的时候,她最多可以拿到三年的工签。

2016 免NZQA学历认证名单有所调整

时光飞逝。Michelle开始和Hikari约会。Hikari30岁,他于2015年12月持一年期打工度假签证从日本入境新西兰。他在新西兰的工作是在临近大学的一家日本餐厅做服务员。由于两个人都是刚

来新西兰不久,很容易找到共同话题。有时候Michelle会在不学习的时间去找Hikari玩,两个人会一起讨论最近的活动和移民相关话题。他们两个都希望能够留在新西兰。



《 扫一扫, 分享该文章

Hikari想找个餐厅经理的工作，从而申请身份。他之前在日本福岛大学拿到硕士学位毕业。日本福岛大学在2011年移民局发布的免NZQA学历认证名单里。尽管Hikari没参加过雅思考试，他知道当他在新西兰工作一年后，申请身份时，他没有硬性的英语成绩需求。

在2016年的时候，政策开始发生变化。6月，新西兰移民局发布了新的免评估资格名单，不幸的是，福岛大学不再被列入名单之中。虽然Hikari有点担心，但是他知道这只是意味着他需要多花点钱取得NZQA的学历认证而已。

雪上加霜的是，新西兰移民局宣布，自2016年10月起，技术移民需要达

到160分。此外，英语成绩被列为硬性指标，申请人不能再依靠一年新西兰工作经验免除英语考试。他需要拿到雅思总分6.5分。

Michelle和Hikari一起讨论了这些变化。Michelle并未受到太大的影响，因为她正在攻读本科学位，她会拿到语言考试豁免权。Hikari的移民之路却受到了很大的影响，似乎除了默默等待，他并无其他选择。尽管他的老板已经允诺会在2016年末，等他工作期满一年，提拔他当餐厅经理。

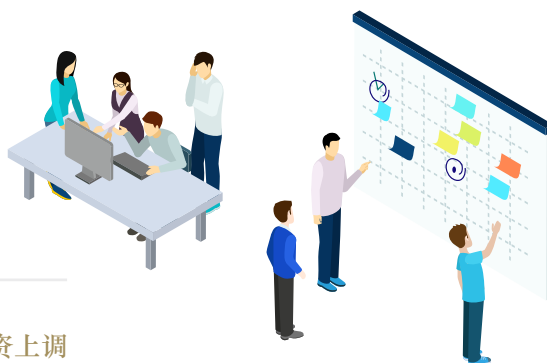
但是他在10月份的政策变化前不能申请身份了。而且即便12月他得到晋升，也错过了时机，因为他没有160分。

Hikari和一位移民律师交流过，律师建议他再多工作一年，到时候凭新西兰本地2年工作经验，他可以再多加25分。

如果他再等一年，仍有移民希望。

在律师的鼓励和协助下，Hikari获得了截止到2018年底的2年工作签证。他很认真的学习雅思而且完成了NZQA硕士学位认证。

截止2016年12月，Hikari的移民打分
福岛大学硕士学位：60分
申请时，申请人年龄在30至35之间：25分
以餐厅经理身份技术移民：50分
一年新西兰本地工作经验：5分 总计：140分



2017

技术移民的最低工资上调

2017年4月19日对Hikari来说是糟糕透顶的一天。他的移民律师告知他，新西兰的移民政策又将发生重大改变。移民打分的计算方法上将会发生很大的改变。赋予年龄和工作经验的分值将提高，与此同时，其他几项也可能会相应地减分。

最大的变化是技术移民的最低工资需要达到每小时23.49新西兰元。Hikari的老板是不会付他这么多薪水的。大多数餐厅付给餐厅经理的薪水在每小时21新西兰元至22新西兰元左右。此外，工作经验一项的积分将只计算技能职位的工作经验，因此只计算餐厅经理职位时的工作时间，他一年的服务员工作将不再计入积分。

这项新政将于2017年8月28日变更。Hikari很沮丧。他又一次错过了时机。

在新的打分系统下，随着符合给分条件的项目增加，Hikari可以多得到5分，但是他如果不在奥克兰以外地区找到工作，他无法拿到足够的分数。他的律师告诉他，如果他想换新工作，他需要申请新的技能工作签证。

2017年12月Hikari的移民打分
福岛大学硕士学位：70分
申请时，申请人年龄在20至39之间：30分
以一年餐厅经理身份申请技术移民：50分

由于标准提高，技术性的工作经验没有办法加分（因为没有2年的经理经验）。

因为标准提高，没有拿到新西兰本地工作经验的额外加分（除非是达到相应新规的技能才能额外加分）

总计：140分

让他感到压力倍增的是，技能工作签证的也将发生重大的改变。除非他每小时能拿到多于19.97新西兰元的收入，不然他一次只能申请一年的工作签证。

与此同时，Michelle也对移民政策的变化感到了忧虑。她仍旧需要等到2018年底完成学位之后才能申请工作签证。但是，她听到她的朋友和同学说申请工作签证越来越难了。似乎每隔几天，她就能听到有人因为没有拿到毕业后2年雇主担保工签，不得不离开新西兰。

Michelle和Hikari以及周边朋友们一起讨论移民新政所带来的影响。有些人寄希望于大选之后，移民政策会放宽。也许打分要求也会相应的降低。毕竟他们除了默默等待别无他法。



2018 时薪门槛再次提高

转眼已经是2018年。情况并没有变得乐观。在今年1月，最低工资要求又一次被提高，拿身份必须达到的时薪新门槛是24.29新西兰元。Hikari仍旧试图找一份新的工作，而就业形势则突然变得愈发严峻，很多雇主对新政府的移民新政不满而且也不想轻易地雇佣新雇员。

Michelle也开始变得焦虑。她会在今年底毕业，但是她不像之前那么自信她能申请到身份。她再一次自我评估了她的分数：

新规下2019年1月Michelle的移民打分预估

AUT学士学位毕业：50分

2年新西兰全职学习额外加分：10分

申请人年龄在20-39岁之间：30分

如果获得符合技能就业标准的全职工作：50分

总计：140分

目前来看，尚且没有别的变化。但是现在自动入选的移民打分已经提升至160分。和Hikari讨论后，Michelle意识到，拿到2年工作经验才能帮她达到160分。

Michelle不知道如果她再等待更长的时间，拿身份的几率会不会再出变数。新西兰移民局似乎几个月就调整一下移民政策，而且她再等2年的时间，她也许会和Hikari面临同样的境遇。

而随着2018年6月发布的针对学签持有者的新政，Michelle知道她的期望泡汤了。看起来最低时薪要求又提高了，而且现在她不知道她毕业后会不会拿到工签。

Hikari恳请Michelle搬去跟他同居，这样他们就能一起申请。如果Michelle能找到一份符合技能就业标准的全职工作，他们又同居12个月以上，他们就能达到160分。

Hikari和Michelle其实也不知道政策会不会有新的变化。他们又读到新闻里说现在配偶申请也变得越来越难了，大约三分之一的申请会被拒。但是他们也只能怀抱希望。

所有这些变化都发生在过去的2-3年之间。Michelle和Hikari与其他人一样，面临同样的问题和挑战。伴随着豁免权的减少和最低时薪门槛的逐步抬高，工签、学签和居留签的发放也逐年变得严苛起来。

纵观过往，当某一类别的签证申请变得困难时，意味着这类签证正在被重新评估。结合目前情况，新西兰移民局对毕业开放工签和配偶签证的发放态度正在转换，拒签的几率很高。这一现象本身就是对未来强有力的风向标。

2019年6月Michelle和Hikari的移民打分预估

Michelle - AUT本科毕业：50分

2年新西兰全职学习额外加分：10分

申请人年龄20-39岁：30分

未来的符合技能就业标准的全职工作经历：50分

Hikari的配偶硕士学位加分：20分

总计：160分

2019+ 下一步路在何方？

移民部长Hon Iain Lees-Galloway，于2018年5月24日出席了年度移民法会议，并宣布将采取“新西兰人优先”的做法。移民局将继续实施鼓励在奥克兰以外的地区发展的激励措施，并将进一步审查各种工作签证类别。

从官方发布的公告，已经可以看出未来移民政策的大方向。学签、毕业开放工签和雇主担保工签都会被重新评估。同时，申请费用也会提高。

经历过时运不济，Michelle和Hikari对未来忧心忡忡。考虑到未来政策的不确定性，一旦能够满足分数要求，他们会尽快申请。至少他们仍有放手一搏的机会。而在这段时间里，很多身边的朋友们都离开了新西兰。☹



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



ami insurance

触目惊心的 工地： 华人建筑工人请 承担起你的责任

Flat Bush建筑工地因为施工操作不当，导致对环境的破坏，引起了奥克兰市议会的重视。

采访/撰文：陈秀月



没有对腐蚀和沉淀物采取控制措施；工地乱七八糟堆满建筑垃圾和材料；破坏人行道、护堤和路缘；未经许可在护堤上搭起一个厕所；前面的水管相当频繁地出现泄漏。

这些都是Doug Glazebrook在Flat Bush许多建筑工地检查过程中目睹的情况。“几乎所有的问题工地和华人开发商或建筑商有关。总而言之，这些工地非常凌乱且不安全。我常发现工人在人行道上搅拌混凝土或是切割砖块，水和残留物流入了排水沟和下水道。我问他们，知不知道这些残留物会流到哪里？似乎没有人会知道，这些通过雨水径流进入溪流和大海。直接破坏我们社区的环境——我们房前屋后的道路、溪流、街心花园和沙滩等等”。

Flat Bush建筑工地因为施工操作不当，导致对环境的破坏，引起了奥克兰市议会的重视。

奥克兰市议会负责许可和监管合规的高级项目专员Doug Glazebrook告诉《逸居新西兰》，无论是因为忽视还是无所谓的态度，这些建筑工人对环境没有丝毫的保护，只在乎最终建造的结果。他们没有真正了解到，这对环境会有什么影响。

触目惊心的民宅建筑工地 Flat Bush 尤为典型

Doug特别提到了华人建筑工人高度聚集的Flat Bush区域。他指出，在过去的六个月中，他开出400多张“整改通知”，其中有三分之一无人理会，他不得不通过罚款来解决问题。

“不负责任的人们做着一些不负责任的事情。”他表示，“我们不希望罚款，宁可这些破坏环境的事故没有发生。Flat Bush也是华人聚居的区域，相信广大华人也不希望这些不负责任的行为破坏我们美丽的社区环境”。

新西兰华人建筑业协会许立指出，“发生上述行为有许多原因，从根本上解决还需要各方协作共同努力。”

首先是教育开发商和建筑商，了解

防污控制的重要性和应该承担的责任。市政府和社区要加强监管力度；开发商和建筑商要有相应的预算；最先进场的施工队要提醒开发商正确的防污措施等等。



正确的做法

奥克兰市议会在官网发布了中文版的《小建筑工地注意事项》。Doug鼓励华人建筑工人仔细阅读该手册，完全理解建造房屋全过程中的责任。“要清楚你对环境和水道所做的一切，会伤害到每个人，请承担起你的责任。”

这本《小建筑工地注意事项》手册指出了施工不同阶段应该做的正确的事。

开工前，要阅读和理解自己的许可证及条件；开工前通知市政府。

开工时，要安装拦砂网、休整工地出入口和保护下水道/集水装置。

施工过程中，要在工地上保存一份许可证；划定一个冲洗区；减少裸露区域；浇注混凝土之前清楚地基上的水；防止泥沙从工地上溢出；使用临时排水管道疏导雨水；按照建筑许可证要求预约检查；在未封闭地面上清洗所有设备；谨慎管理废物。

工程结束时，按资源许可证的规定预约竣工检查；按照建筑证的规定预约竣工检查；移走拦砂网；移走过滤沙袋；



清除垃圾：将有关文件（证书、担保、建筑商声明）交给项目管理/屋主（市政府需要的资料）。

奥克兰市政府希望帮助华人开发商和建筑商运行高合规的工地。遵照许可证设定的条件开工，最直接的好处是避免罚款、降低监控费用，避免出现代价高昂的清洁费用和重复工序，从而节约成本。从工期来看，不出现违规问题，可以保证施工照常进行，也避免增加工地检查次数。一切合规的做法，还能最大程度地保护环境，保证混凝土不流入下水道和保证泥沙不混入雨水下水道。

新西兰华人建筑业协会也将积极协助市议会在华人建筑工地推进宣传教育，以及出台有效的措施来协助华人Builder做好工地防污工作。比如中文讲座、中文小册子以及提供相关供货商的联系方式等。☺

使用混凝土和其他类似产品的注意事项

禁止把混凝土放入或冲入雨水下水道。

混凝土和水泥是剧毒品。因为混凝土的石灰含量酸碱值为12（最高为14）。这可以轻易地杀死鱼、泥鳅和其他野生动物。

管理混凝土

- 泵送混凝土前，从桩坑、地面和地基去除积水。
- 确保在未密封的地面泵送混凝土，并远离雨水下水道和树木。
- 任何多余的水泥浆或脏水应被送到未密封的地面。
- 不要在雨天安排浇注混凝土。
- 如果在大街上泵送混凝土，在泵送软管四面安放大型收集泄漏的箱体或垫子并处置任何掉落在地面上的混凝土。
- 尽可能进行湿切，尽量减少用水，以减少用水量。
- 在工地上未密封的地面冲洗所有设备。

请记住，标准的抽水机比市政府罚款便宜很多。

小贴士

更多信息请扫码查阅
《小建筑工地注意事项》



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.



Remuera



Castor bay



Mission Bay



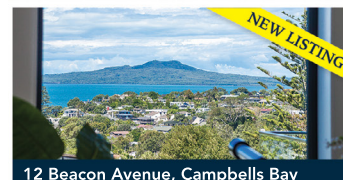
Epsom



64 Okura River Road, Okura



扫描二维码
查看楼盘更多信息



12 Beacon Avenue, Campbells Bay



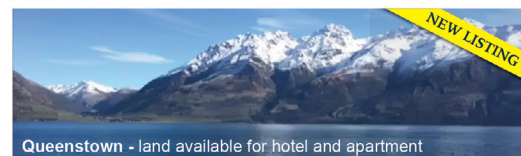
扫描二维码
查看楼盘更多信息



28D Ronaki Road, Mission Bay



扫描二维码
查看楼盘更多信息



Queenstown - land available for hotel and apartment



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

BAYLEYS
Licensed under the REAA 2008



“信任” 如何根植偏见的土壤？

图 Chancellor

新西兰建筑业企业远赴中国海角之南，某种程度上是场经营方向的“寻根之旅”。

去年Chancellor把年会放在海南举办，分析了货真价实的百年企业同仁堂，高效运转并重视客户体验的餐饮明星企业海底捞，以及微薄利润之下却能生存下来的电商平台淘宝网。三者经营上的长处恰恰是当下新西兰建筑业的不足之处。

凝练三家中国优秀企业的经营精髓，在新西兰最备受关注的建筑业，几位华人试图打造一家让市场信任的建筑项目管理公司。

获得业主的信任，多年来是华人建筑业里最稀缺的赞誉。且不论主流市场，连华人买家一听到房屋是华人建造，都会嗤之以鼻，产生质量上的疑虑。尽管许多华人建筑公司努力用专业和实力改变这一现状，但业已存在的偏见是他们发展中的障碍。

现在，Chancellor想把华人建筑业的“硬伤”转变成差异化的优势。

对标优秀企业： “要做好，做精”

结合市场的动向，不断地分析外部环境并审视自己。Chancellor创始人Wayne Zeng热衷研究更强的竞争对手，学习他们的优秀之处。在25年历史的Kiwi建筑公司David Reid Home身上，他看到了“把简单的事情做好，把重复的事情做精”的成功法则。

“盖房子，就是件不断重复的工作，要做好，做精。但是华人企业没有思考到这个高度。”奥克兰新房缺口数以万计，许多资历深的洋人企业一年却只做三四十套。Wayne评价他们为“不骄不躁”。不少新公司却急着迈开扩张的脚步，成为了坊间流传的失败例子。

想把试错成本降低的Chancellor并未把单一的业务量作为思考的重点。负责和业主洽谈合同的商务经理(Commercial Manager)Vonni Zhang



《扫一扫，分享该文章》

已经把着眼点放到合同的质量。以每年设定的收入总量为标尺,公司每年只接一定数量的项目。

作为第一个关口的把关人,Vonni的目标是给公司带来“情投意合”的客户。“如果客户关注点是价格,那可能得到的不是完整的工程结果。”Vonni有着QS的专业背景,负责销售和合同的管理,也为客户把控造价。客户常会询问她最低价是多少。“其实要看土质分析报告,才知道造价多少。”她认为,华人身边多少有从事建筑业的朋友,但得到了片面或不完整的信息,导致对造价和项目的片面理解。“客户不了解项目全部的价值和存在的理解误区。这种大环境给我们造成了发展的瓶颈。”

这迫使Chancellor必须对项目进行选择,才能形成Vonni口中“很多稳定客户每年找Chancellor盖一两套投资房”的良性循环。Wayne补充道,公司接触项目后,会进行一番彻底项目可行性分析。只有达到银行贷款审核的要求,并且确保客户有足够的利润下,才会接下项目。“只有客户赚钱了,他们才会再回头。”

项目管理: 如何做到 “每一步都是精心安排”?

从合同的价值到项目的类型,Chancellor有着严格的管控。业务范围是纯粹的项目管理。主打产品是老区的分割,且把市场设定在500万以下的民宅建筑施工管理。

Wayne认为,《奥克兰统一规划》(The Auckland Unitary Plan)实施后,老区分割的市场需求大。而老区的分割常会涉及到和邻居的协调,与Auckland Council各个不同部门的沟通。“这是一个高于经验之外的能力。”Wayne举例称,传统的builder英语能力有限,表达沟通上受到限制,或是对问题解释

不到位,文字备份的非现场工作不完整等。而Chancellor的项目经理施工前会走访邻居,向他们揭示施工的影响,为业主维护好邻居关系。并且能够精细缜密的通过电子邮件和书面文字等方式做好施工过程中涉及到的所有备案记录类的细节工作。

无论是基本的沟通方式,还是管理规范标准,Wayne指出,“都是靠自己团队不断学习和打磨。”从淘宝网获得的启示,Chancellor十分重视信息快速传递给客户。因此,公司在微信上设立了客户群,项目经理及时地把现场进度发给每个客户。客户若对具体的施工细节感兴趣,项目经理也会及时在现场拍照,做出专业的回复。

施工不到位导致质量问题,是许多业主担心的情况。一旦交付时发现质量问题,要求返工,就造成了工期拖延。Chancellor施工经理(Construction Manager) Jeremy Pan认为,建造质量、速度和造价,三者是可以平行共进的。通过科学缜密的管理计划分析,可以使各方面衔接紧密,提高政府检查的通过率。“而管理,最重要的是规划。规划,就又回到了团队的协同。”他指出,每一套房子有对应的工作组,背后是团队合作在支撑。他举例称,假设分包商完成任务后,但公司会计没有及时付款,也会影响到其施工的积极性,所以整个团队职能的高效协同合作是至关重要的。

新西兰建筑技术工人紧缺的现状存在已久,且有加剧的迹象。处理好与分包商的关系,选择长期稳定合作以及专业实力强的分包商,不仅关乎工期,还影响施工质量。

对此,Chancellor在会计上有一整套项目管理软件。财务会计Hannah Chen指出,当客户签订合同付钱之前,会清楚地为他们做一套清晰完整的付款计划,并在合同里附上详细的支付说明。和分包商之间,也会建立一个双方统一的付款周期。”作为一名专业的行业会计,她称会配合施工现

场的进度合理支配管理资金,提高每笔单据的准确性和时效性。

除此之外,Wayne十分强调在“高效”二字上下功夫,来达到质量、成本和工期三者的平衡。“我们不希望低价买入分包商的资源,但同样也不会付最高的价格。”Wayne认为,只有通过高效的协同管理,才能科学减少施工成本,增加分包的有效工时。比如,施工条件具备后,材料齐全后,相应的人员才进场。如果是责任心差,对工作计划考虑不够缜密的项目经理容易丢三落四,安排了工作以后,却发现做不了。

他总结道,“建筑材料、时间和工作效率的浪费,大部分是由总包单位的项目管理不够严谨缜密所造成的。”Chancellor要求项目经理做了前期的评估后,才可以安排人员进场。同时,Chancellor还提供各种在职培训机会,不断提高项目经理的专业知识,避免施工错误。“返工率减少,一步到位,就是高效。”Wayne指出。

修炼内功之余,Chancellor还从保障机制入手。除了新西兰建筑大师协会提供的10年结构和房屋漏水的质量保证后,Chancellor还向客户推出了多一重的保险。Chancellor和第三方咨询公司和鉴定机构联合推出了Rest assured Guarantee的客户关怀服务。如若客户对质量有疑虑,认为使用的材料和合同细节不符,可启动申诉。

双重保险,对客户来说,无疑是吃了一个质量保证的定心丸。而对于Chancellor来说,Wayne指出,“这个质保对我们也是一种积极的鞭策。”

如何做一个让客户信赖的品牌? Chancellor正在给出自己的答案。●

CHANCELLOR

Chancellor Construction Limited
Auckland
电话 0800 528 529 手机 027 552 5488
邮箱 vonni@chancecon.co.nz
网站 chancecon.co.nz



New Zealand

新西兰 最具酒店投资潜力的 7大城市

整理 陈秀月 | 制图 Jiayu Li

新西兰贸发局 (New Zealand Trade and Enterprise) 和新西兰旅游局 (Tourism New Zealand) 2017年联合发布了新西兰酒店投资的“招股说明书”，并到各个主要国家进行路演，吸引国际的投资者。

该报告堪称是新西兰官方对酒店投资前景最全面的分析，总结了存在于七大主要商业和旅游中心的酒店投资机会——游客需求将超过现在的酒店供应。2017年最新数据显示，许多新建酒店开始规划并进入施工，上述7大城市到2025年的酒店房间缺口已调整为2605个。

根据前述官方报告，《逸居新西兰》梳理了新西兰7大城市的酒店投资要点，覆盖酒店房间缺口数量、入住率和已售客房平均房价等指标。



到2025年
预计需求酒店房间
间夜数21.6万



到2025年
预计已售客房
**平均房价
195新西兰元**



到2025年
预计
入住率74%



到2025年
预计酒店房间
缺口100间

陶波，地处新西兰北岛中心，距离奥克兰约3.5小时、惠灵顿4.5小时车程。适中的地理位置，使其成为假期容易到达的旅游目的地。游客在陶波湖上游泳、涉水。辽阔的陶波湖还非常适合滑水、帆板和皮划艇运动。湖周围的森林为远足和登山搭建起完美布景，体力各异的游客都能在此收获快乐。陶波湖往北不远就是新西兰的新晋旅游胜地——胡卡瀑布(Huka Fall)。

陶波 TAUPO



到2025年
预计需求酒店房间
间夜数140万



到2025年
预计已售客房
**平均房价
192新西兰元**



到2025年
预计
入住率81%



到2025年
预计酒店房间
缺口449间

惠灵顿是新西兰的首都，拥有大量重要的全国艺术机构和文化景点。同时，这里荟萃着各种艺术、文化与娱乐活动。目前惠灵顿有许多的大型项目正在规划阶段。其中包括新的电影博物馆、新的国际性会议中心、惠灵顿机场的跑道扩建计划以及新建大型室内表演场地。

惠灵顿 WELLINGTON

皇后镇 QUEENSTOWN

皇后镇是新西兰首屈一指的适合全年旅游的目的地。每年吸引超过200万游客。



到2025年
预计需求酒店房间
间夜数140万



到2025年
预计已售客房
**平均房价
270新西兰元**



到2025年
预计
入住率85%



到2025年
预计酒店房间
缺口336间

数据来源：《2017 NZTE Hotel Investment Prospectus》



奥克兰是进入新西兰的主要入口。75%的游客通过奥克兰国际机场抵达新西兰。同时，作为新西兰最大的城市和经济中心，奥克兰每年吸引了大量国内外游客。

奥克兰 AUCKLAND



到2025年
预计需求酒店房间
间夜数410万



到2025年
预计已售客房
**平均房价
237新西兰元**



到2025年
预计
入住率87%



到2025年
预计酒店房间
缺口988间

以下是奥克兰酒店需求的主要来源：

1. 国际航线的便利性和充足性，创造了一个繁荣的国际旅游市场；
2. 不断加强的商务出差和会议市场；
3. 区位优势：作为大洋洲邮轮航线的主要中心；
4. 澳大利亚和新西兰国内游客越来越喜欢把奥克兰作为短途旅游的目的地。

罗托鲁瓦闻名于18个美丽的湖泊、地热奇观和毛利文化等。在自行车爱好者的眼中，这里还是心之向往的世界级骑行圣地。世界一流的小径吸引了大大小小的全国与国际山地自行车锦标赛、下坡赛和耐力赛都曾在此举办。政府仍在激发罗托鲁瓦的赛事活动经济。

罗托鲁瓦 ROTORUA



到2025年
预计需求酒店房间
间夜数71.3万



到2025年
预计已售客房
**平均房价
162新西兰元**



到2025年
预计
入住率82%



到2025年
预计酒店房间
缺口354间

作为南岛最大的城市，基督城是新西兰南部的商业、创业和休闲中心。当地的机场也是新西兰第二大的国际机场，使得基督城成为游客进入南岛的重要门户。

CHRISTCHURCH



到2025年
预计需求酒店房间
间夜数89.5万



到2025年
预计已售客房
**平均房价
179新西兰元**



到2025年
预计
入住率78%



到2025年
预计酒店房间
缺口263间

但尼丁 DUNEDIN

但尼丁据称是新西兰最古老的城市，拥有许多遗迹。但尼丁还是个“大学城”，五分之一的人口是学生。



到2025年
预计需求酒店房间
间夜数26万



到2025年
预计已售客房
**平均房价
153新西兰元**



到2025年
预计
入住率77%



到2025年
预计酒店房间
缺口119间



新建酒店 井喷的背后： 脆弱的资金链和 易失控的开发流程

表面的繁荣，并不能让人无视资金链的脆弱、开发流程的失控和对风险的欠缺考虑。

采访/撰文 陈秀月
图 为unsplash提供

过去的2017年，是新西兰酒店史上最忙碌的一年，入住率高达70%。入住率是新西兰统计局用来衡量全年住宿的饱和情况，了解订到一间房间有多难。

2021年美洲杯帆船赛还未起航，酒店房间供应不足的担忧已经出现。

全球商业地产研究机构CBRE指出，2021年在奥克兰举行的美洲杯可能会面临着酒店住宿短缺的问题。不过，Airbnb等类似民宿、酒店式公寓(serviced apartments)和汽车旅馆(motels)等商业性住宿设施将共同填补空缺。

华人投资者已入场

依据自身的资本情况，华人已经开始加大投资，小到Airbnb民宿、大到酒店项目，希望成为补位的选手。一位匿名的商业地产销售经理告诉《逸居新西兰》指出，许多华人投资者在新西兰寻找酒店投资机会。但是市场上已建酒店的交易机会很少。

酒店投资的火热更多体现在新建项目的增多。不少华人开发商也顺应趋势把原本设计成办公楼和公寓的项目，改为酒店。上海舜地集团在奥克兰市中心的项目之一，即把原来的办公楼改造成酒店。还有一些民宅开发商转型公寓，碰壁了，立马转向了沾光旅游业的酒店。

据统计局数据，2017年，拿到建筑许可的新建酒店项目总价值达457,353,811新西兰元，呈逐年增长的趋势。奥克兰、惠灵顿、基督城和皇后镇湖区的酒店投资是背后最大增长来源。

表面的繁荣，并不能让人无视资金链的脆弱、开发流程的失控和对风险的欠缺考虑。一位与酒店投资者密切接触的匿名受访者告诉《逸居新西兰》，有些一级开发商拿到建筑许可后，就连同许可转售酒店用地。接盘

的下一级投资者却未必有相关的经验和资金实力，真正把一栋新酒店打造出来。

此外，近年来中国投资者热衷海外酒店投资，却明显受到外汇管制的约束。这导致一些原先快成的项目，最后流产或搁置了。《逸居新西兰》了解到，一个位于机场附近的酒店项目在2015年做了初步设计，中途因现有资金无法负荷规模，项目被迫暂停。目前背后的华人开发商仍在寻找资金。



图为富华集团提供

富华集团奥克兰酒店项目概况

建筑面积:	用地面积:
30000	5500
平方米	平方米
高度: 七层顶	机房顶(最高)
25	31
米	米
客房数量:	195
	间
功能分区:	
一层: 入口、大堂、厨房、餐厅、咖啡厅、行李间	
二层: 泳池、餐厅、健身房、水疗	
三层~七层: 客房层	

酒店开发远比住宅复杂 流程失控最易发

建筑设计事务所OZAC Architects手中有8个与旅游地产相关的设计项目。该事务所董事、注册建筑师Tom Jing告诉《逸居新西兰》，从业务量来看，华人开发商对旅游地产的兴趣逐年增大，自《奥克兰统一规划》(The Auckland Unitary Plan)实施以来已有不少项目在规划和建设之中。

其中最具有标志性的，莫过于中资开发商富华集团在奥克兰投资兴建的五星级酒店——奥克兰市中心黄金地段的PARK HYATT。从媒体报道来看，资金实力雄厚、经验丰富的开发商在新西兰也遇到了不少意想不到的挑战，如成本超支、工期延误和技术工人海外招聘受阻等问题。

《逸居新西兰》还从一位贷款经纪了解到，某个酒店项目还因为施工过程严重超支，导致银行拒绝了其后期用于酒店经营的商业贷款。

Tom Jing指出，旅游地产的开发不同于住宅地产，其涉及的领域更加广泛。更多的产业环节意味着项目的复杂程度更高。对于经验不足的开发商，特别是对本地各环节了解不足的华人开发商，容易出现管理失控。比如，在项目的设计阶段无法有效的协调各顾问公司，在建造阶段对项目的预算和进度失去控制，在运营阶段没有得到应有的回报等。

Tom建议，对于长期持有运营的酒店项目，投资人最好提前确定酒店管理方，以指导后续的建筑设计。“不同的酒店运营方对建筑布局的要求不一样，其运营管理方式和盈利模式也不尽相同。”

另一家建筑设计公司Infusion Arch曾遇到开发商先做出初步设计，再找酒店管理方并据此调整的情况。这个情况下，该公司董事王波指出，通常开发商的预算和时间安排被摆在了



首位。据此，设计师做的初步设计会留出较大的调整空间。最终谈下的酒店星级越高，投入的成本越大。

建筑产出直接影响了利润率，这是开发商最在乎的数字。Tom介绍道，以酒店为例，多数情况下同样面积的土地能够产出多少个房间，决定了项目的最终价值的利润。“不同于中国，新西兰的建筑法规里没有容积率的概念。而是通过覆盖率、太阳角、限高和退界等一系列的规划条件来限制建筑的总量。因此这中间是有很大的弹性的。”

除了撬动产量，提高项目价值的秘诀也在建筑师的图纸之间。以皇后镇为例，景观是皇后镇最有价值的资源。如何通过设计的布局和地形的利用，在不提高建筑成本的情况下发掘出土地最大的价值是项目成败的核心之一。Tom指出，以一个湖景房数目比例为1:4的项目为例，如果通过建筑师的精心设计，达到1:3数目比例的湖景房。这无论是对酒店的销售利润还是对日后的经营收入都有很大的影响。

酒店开发的这些要点，促使了OZAC对业务范围的思考。有别于新西兰传统建筑师事务所，OZAC不仅追求建筑设计的本身，还结合已有的开发经验和背景，融入项目选址、成本测算、投资回报率分析、风险控制和项目管理等其他业务。

最近，OZAC协助一位中国投资者竞拍了皇后镇市中心一块可以开发酒店的用地。在拍地之前，OZAC就对项目做了深入的研究，以建筑设计为基础，用投资回报为依据，确定了土地成本的指导价格。从而使投资人从一开始就心中有数，降低了由于土地成本太高而产生的开发风险。

如何保证后期现金流？

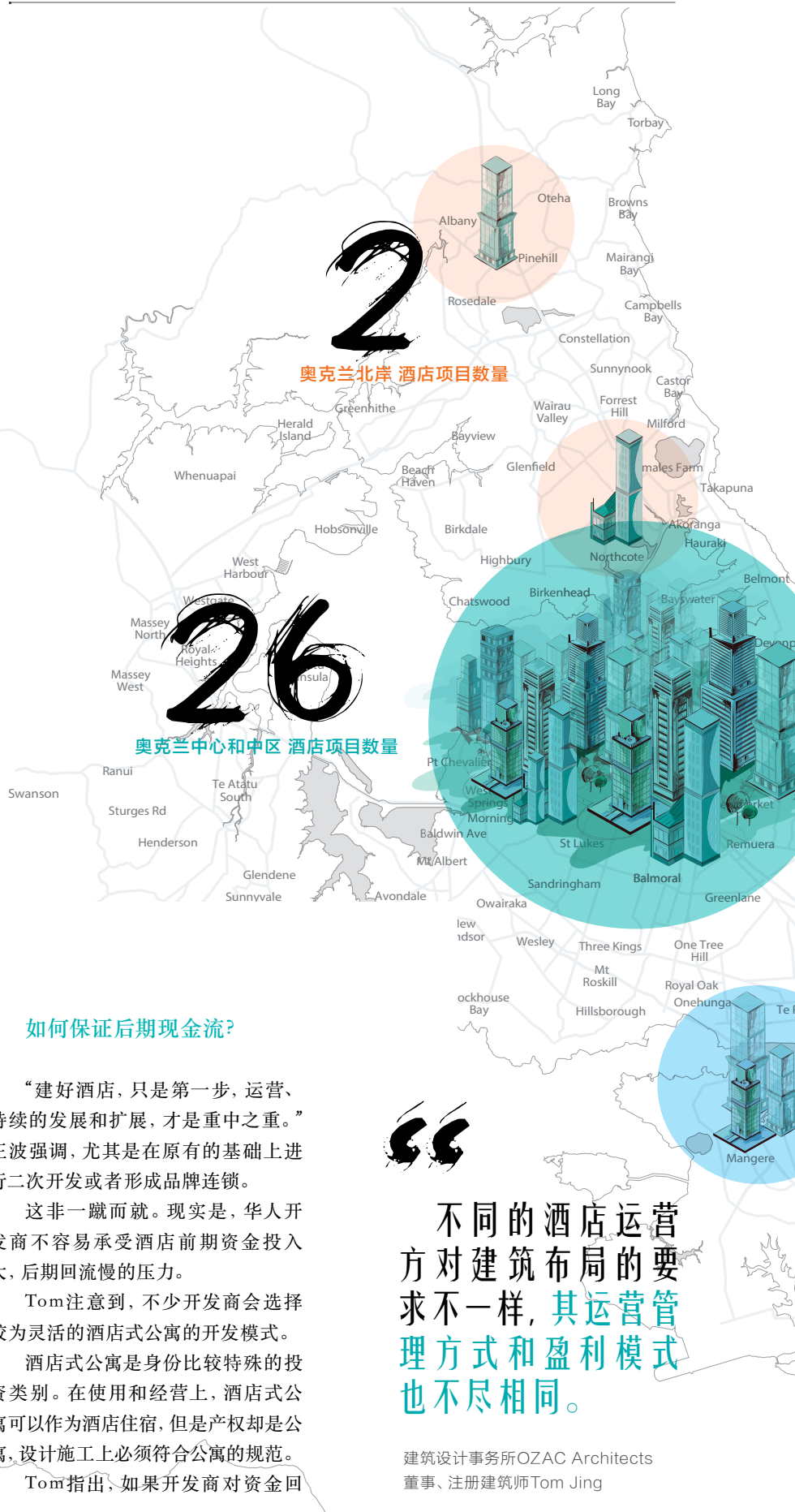
“建好酒店，只是第一步，运营、持续的发展和扩展，才是重中之重。”王波强调，尤其是在原有的基础上进行二次开发或者形成品牌连锁。

这非一蹴而就。现实是，华人开发商不容易承受酒店前期资金投入大，后期回流慢的压力。

Tom注意到，不少开发商会选择较为灵活的酒店式公寓的开发模式。

酒店式公寓是身份比较特殊的投资类别。在使用和经营上，酒店式公寓可以作为酒店住宿，但是产权却是公寓，设计施工上必须符合公寓的规范。

Tom指出，如果开发商对资金回



不同的酒店运营方对建筑布局的要求不一样，其运营管理方式和盈利模式也不尽相同。

建筑设计事务所OZAC Architects
董事、注册建筑师Tom Jing



奥克兰中心和中区 酒店项目

11个 已开工 | Commencing

14个 规划阶段 | Early Planning

1个 投标阶段 | Tendering

奥克兰北岸 酒店项目

1个 已开工 | Commencing

1个 规划阶段 | Early Planning

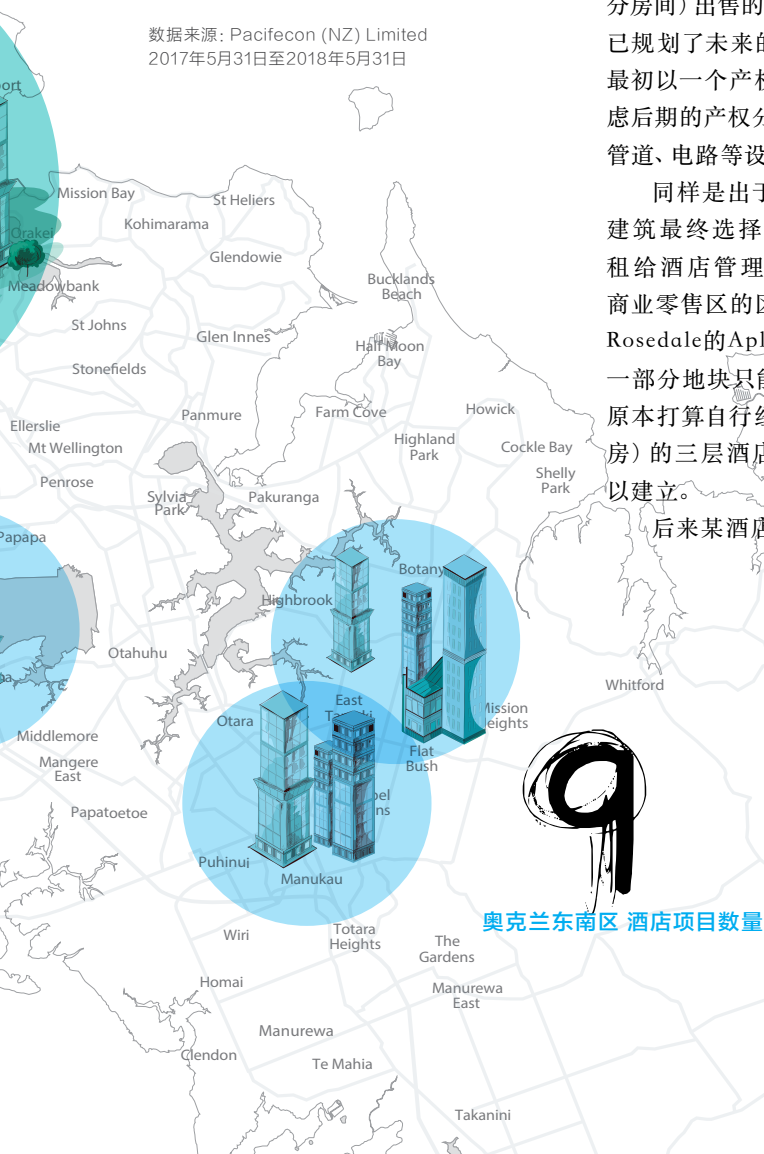
奥克兰东南区 酒店项目

2个 已开工 | Commencing

6个 规划阶段 | Early Planning

1个 投标阶段 | Tendering

数据来源: Pacifecon (NZ) Limited
2017年5月31日至2018年5月31日



笼要求高,就可以选择开发酒店式公寓。把一部分的公寓产权卖掉,实现资金快速回笼。剩余的产权作为长期持有和经营从而获取稳定的现金流和物业的升值,也可以将物业抵押给银行获得贷款从而进行下一个项目的开发。开发商可以根据具体情况,决定出售物业和自持物业的比例。

此外,王波指出,还存在着前期整体经营酒店,后期分割(分层或是分房间)出售的情况。如果开发商最初已规划了未来的投资方向,设计师在最初以一个产权设计酒店时,就会考虑后期的产权分开的使用情况去布置管道、电路等设施。

同样是出于现金流的考虑,东方建筑最终选择把自持的酒店物业出租给酒店管理运营方。受限于小型商业零售区的区域规划,位于奥克兰 Rosedale 的 Apollo Square 公寓项目有一部分地块只能建造酒店。东方建筑原本打算自行经营68个房间(63个客房)的三层酒店,但担心客户网络难以建立。

后来某酒店管理运营商提出了合



建好酒店,只是
第一步,运营、持续
的发展和扩展,才是
重中之重。

Infusion Arch 建筑设计公司
董事 王波



作的想法。虽然洽谈过程,对方提出了“低租金+营业额分成”的模式,但是东方建筑总裁郑路告诉《逸居新西兰》,最终他们还是决定按照商业地产的作法和市场价,把酒店出租出去,收取稳定的租赁收入。

在支付订金后,该酒店管理方在原有基础装修的基础上,自掏腰包调整了装修标准,以达到定位4.5星级酒店的运营标准。比如,要求每个房间要有许多盏灯,安装通讯和控制系统。家具和电器都需定制,以及对油漆的颜色有特殊的要求。

整体来说,新建酒店物业比起老的物业更受酒店运营商青睐。郑路指出,尤其是在老建筑存在漏水隐患的奥克兰,酒店管理房选择物业时关注的是建筑质量。而新建建筑依据的是更严格的建筑法规,比在旧的标准下建造起来的老酒店在质量上更值得信赖。

郑路所在的东方建筑本身是建筑公司,10年来为不少规模在30至40间以上的汽车旅馆承接施工工作,也维修过出现质量问题的汽车旅馆。他指出,从建筑结构来说,水泥结构更不容易在后期经营出现质量问题。在市中心,不少钢木结构的多层学生公寓曾出现漏水问题。☉



当酒店拥有 上百个业主， 如何驾驭

Robert Neil是地产开发的“烹饪大师”。他以每个酒店客房的单位产权为“原料”，加入了办公、零售或住宅等调料，做成了一道符合投资者口味的硬菜。

采访/撰文 陈秀月
图 为unsplash提供

同样是单位产权 (Unit Titles)的物业，Safari Group创始人Robert Neil在10多年前就选择了酒店的开发投资形态。

新西兰数以万计的公寓，怎么在国内外的投资者面前脱颖而出？

这个问题促使Robert不断在思考最佳的地产开发形态。

酒店是综合体的灵魂

最初，Safari Group只开发纯粹的酒店项目，起步于800万新西兰元的开发规模，后单个规模稳定在700至1500万新西兰元。

前几年，产品混搭的理念被引入到开发模式中。“生意突然开始成功，这让我很兴奋”，Robert指出，Safari Group不再局限于单一的酒店项目，而是根据不同的地理位置，在酒店项目的基础上，融入公寓、办公室或零售物业，进行综合开发。

“人们喜欢综合体。在奥克兰，只有少部分的公寓和酒店形成一体。从投资的角度，这种形态具有独特性。在此之上，他们也可以受益于这种独特性，获得更好的回报。”Robert告诉《逸居新西兰》。

酒店几乎是Safari Group开发项目的灵魂。



选址、定位、产权销售和酒店管理等各种环节，已被打通，成为Robert的常识之一。他坚持把酒店项目的每个客房分割成独立的单位产权出售，并先后和澳新市场最大的公寓式酒店品牌Quest、全球大型酒店管理集团温德姆合作。每个客房出售的同时已经带有一份单独的租赁合同。投资者购买后无需考虑后续的打理，就能获取周期性的固定投资回报。

为了减少物业管理上的成本支出，Safari Group的酒店项目通常把餐厅和健身房单独运营，因此不会增加物业管理的费用。

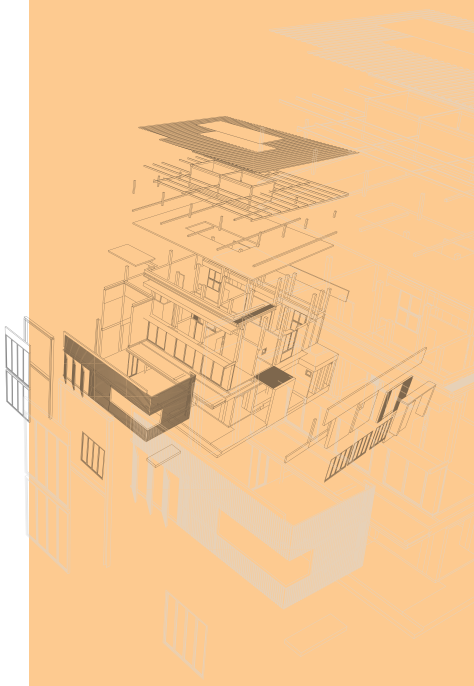
简单的投资形式、酒店管理方的品牌效益和稳定回报，让这个小而美公司在国际市场积累了一定的客户基础。新西兰国内的运动明星和新加坡等国际买家，都是多次投资的老客户。Robert指出，65%购买酒店房间产权的投资者会再次购买。”Safari Group已经形成品牌效应了。”他提到了刚开始出售的皇后镇某项目，项目发布仅5周，80%的公寓和酒店房间（单位产权）已售出。

酒店开发的良性循环

酒店买家重复购买以及互相推荐的特点，让Safari Group在酒店综合体的开发路上几乎没有停歇。目前已完工10个项目，7个项目正在进行中。稳定的客户基础、已打通且梳理清楚的开发流程和自有的施工公司，这一切缩短了项目的周期。Robert指出，平均每个项目的周期是2年到2年半。而市面上的类似项目多数是五六年的周期。ASB、KiwiBank和CCB等主流银行的融资支持，一定程度上也减少了等待资金到位的时间。

率先进入酒店开发领域、积累一定实力的Safari Group很快成为了酒店管理集团理想的合作方。主动上门的合

每个酒店房间的产权都附带一个租约。完成出售后，还要整合上百个业主的产权统一出租给一个酒店管理方，并发放租金。



65%

购买酒店房间产权的投资者会再次购买。

Safari Group创始人Robert Neil

作请求中，Robert拒绝了大多数。

他只选择有利于酒店单元产权房长期经营的方式。根据经营业绩分成的委托管理模式，在入住率不高时不利于投资者。他更倾向于，直接整体出租酒店物业，上百位购买酒店房间产权的投资者可以旱涝保收。

“如果酒店运营失败，没有付租金，投资者受到伤害，就不会有动力再来找我。”眼下，超过一半的买家都是老客户或是被朋友推荐而来。Robert没有太深地沉浸在这种成功中，而是未雨绸缪，考虑着如何让现在的成功延续到未来。

温德姆酒店集团正在布局新西兰市场，Safari Group与其达成商业租赁的合作。Safari Group跟着地区品牌Quest完成起步阶段后，又搭上了全球酒店品牌的发展快车。Robert指出，“这是很好的机会。”

Robert不惧怕市面上竞争对手的效仿。“这看起来很容易。”他指出，但要知道，每个酒店房间的产权都附带一个租约。完成出售后，还要整合上百个业主的产权统一出租给一个酒店管理方，并发放租金。现在对Robert来说“很简单”的开发模式，背后牵涉到诸多复杂的事宜。

酒店短缺的风口，迎来了各路资本。Robert曾听说，皇后镇有个开发商打算开发酒店，并设置了“酒店开发失败的预案”，即转为住宅公寓。“这只是想想而已，行不通的。”他指出，一个建筑面积28平方米的酒店房间没有办法作为公寓。

失败和成功，只有一线之隔，且非容易转换。尤其是出售酒店房间产权的模式，容不得一次摔倒。Robert最大限度地消除每一个失败的可能，以至对酒店房间数量有着严格的控制。在他看来，“200多间的酒店房间，风险太大了。”



打造一家有情怀的酒店， 没人知道他经历了什么

一年前，Ben Tsai凭借酒店项目Hotel: One，以中国投资者的身份登上了新西兰本地媒体的头条。谁知道，项目尚在走资源许可的申请流程时，邻居的投诉信已到了市议会。字里行间的偏激，让这位在新西兰生活了18年的华人感到了困惑。这才仅仅是开始。

Q=《逸居新西兰》

B= Ben Tsai

E= Eric Chou

Q：一年多以前，2017年4月左右，为什么英文《先驱报》主动来采访你们？

E：刚好赶上了一个时间点。李克强于2017年3月26日至29日对新西兰进行正式访问。总理的访问，究竟带来了多少中国资本，媒体比较感兴趣。他们通过公开信息，找到了我们的联系方式。其实，我们这个项目，在总理到访之前就已经开始规划了。

Q：有听说，市长对你们的项目还很了解。为什么这个项目能够引起市长的关注？

B：在2016年新版《奥克兰统一规划》(The Auckland Unitary Plan)正式出台之前，我们做了调研，就等待新规划的落地。等了将近6个月，新的城市规划下来后，就立马提交了资源许可的申请。所以，这个项目是《奥克兰统一规划》实施后经手的首个申请项目。审批流程如何梳理，影响到未来一系列申请项目的审批。



采访/撰文 陈秀月
图为Ben Tsai提供

Q：申请资源许可时，有遇到哪些阻碍？

B：在市议会那里有遇到一些阻碍。城市规划突然发生变化，没有可借鉴的案例。新成立的都市规划委员会判定项目与周围环境相融合、符合奥克兰未来的规划，才会进入下一步。第一稿概念设计过于激进，就根据他们的要求，我们做了中和设计了第二版，继续申请。

这个项目本身的特殊性在于，是新的都市规划公布后的第一个申请的项目，以及媒体报道带来了一些负面影响。市议会最后决定转到仲裁委员会。该委员会有十几个第三方机构的人员组成，每个人有不同的专长领域。每个项目的申请会被随机发给其中的一个人。接手我们项目的人，主张城市应该保持现状，认为我们的项目与遍布保护建筑的周边街道风格不符。他建议，让公众投票决定批不批。这是所有开发商最不愿意看到的一步。

E：最艰难的是，申请资源许可时，遭到了邻居的反对。《先驱报》的报道过度强调“中国”字眼，再加上我们又是新西兰华人面孔，以及对真实情况不了解，导致了周围邻居写了将近100封非常偏激的投诉信给市政府。

Q：面对这个结果，你们如何应对？

B：找了一家专门做遗迹保护和老房子维护的建筑设计公司撰写报告，证明我们项目的设计与周围环境风格相符。补充这个报告，仲裁委员最终直接下了批文。这里非常感谢我们经验丰富的团队不停地和市政府的博弈和论证，才让我们的申请如期而至。



这个项目本身的特殊性在于，是新的都市规划公布后的第一个申请的项目，以及媒体报道带来了一些负面影响。

Ben Tsai





Q: 目前,项目进展到哪个阶段?

B: 2017年,我们拿到了资源许可的批文。今年,进入建筑许可申请,顺利的话希望在11月或者19年1月开始动工,2020年第一季度可以完工开业。

Q: 后续酒店的管理,您是自己做还是找管理方?

B: Eric有将近20年的酒店管理经验,会负责建成后的酒店运营。

E: 我第一份工作是台湾五星级酒店,从前台起步,一直做到销售总监;任职于凯悦、洲际和雅高等酒店连锁集团。酒店连锁集团有一整套行之有效的管理体系,业主确实不用考虑太多。但是,如果不是纯投资的想法,就不应该找管理公司。因为你没办法用自己的名字,内装也要按管理公司的要求,实现不了个人的想法。聘用管理公司有好有坏,取决于项目本身的定位和需求。

对于Hotel:One想要的客群,连锁酒店的作法太保守。我们会借鉴连锁酒店的优点,同时做好他们欠缺的地方。我们调研后发现,很多游客抱怨这里的酒店老旧,电视频道少,网速很慢。所以,未来的经营首先就是把这些地方做好。

Q: 想要打造一家什么样的酒店?

B: 我们确实想做些事情。从经济利益,酒店不是合适的短期投资。我们看到一个小众市场,精品酒店有可能在未来成为有竞争力的产业。新西兰真正意义的精品酒店不在市中心,在郊区,以景色为吸引力,比市中心的定价又过高。我们则做市中心的精品酒店,以新西兰为灵感的设计理念结

聘用管理公司 有好有坏,取决于 项目本身的定位 和需求。

Eric Chou



合亚洲的待客之道,以合理的价格接待全世界的年轻人。

紧跟年轻人的理念,酒店的设计还引入了多元化、自然和环保元素。酒店里的雨水回收系统可以减少自来水的的使用。楼顶的太阳能系统则可用于空调和照明供电,还有一些设施和服务我们会在开业的时候有更多的公布。

Q: 为什么说,从经济利益的角度,酒店不是合适的投资项目?

B: 我之前在北岸做民宅,投入资金不多,现金流充足,现金回来得很快。而酒店成本的回收周期和资金沉淀期远远长于民宅投资。这个酒店项目,没有找第三方酒店管理公司,贷款上能选择的银行并不多。所以前期的资金量投入比较大。在还没有拿到资源许可的时候,就有投资者主动找上我们,也是对项目的一种认可。虽然项目一开始比较难,但后来一直呈上升趋势。

Q: 投资者主要来自中国还是新西兰本地?

B: 新西兰本地的投资者。

E: 一开始,我们去台湾、大陆找投资者,但是太难了。很难让身处海外的投资者了解新西兰建筑业的实际情况。他们对开工之前准备许可的周期不能理解。他们不在新西兰,很难理解这里的流程要走这么久。另外,新西兰的工期之长也超过他们对效率的理解。☹

精品酒店的市中心样本



新西兰真正意义的精品酒店不在市中心,在郊区,以景色为吸引力,比市中心的定价又过高。

Ben Tsai



酒店项目Hotel: One位于409 Dominion Rd, 共60个房间,预计投入两千万新西兰元。酒店大堂挑高6米,原本计划种满绿植和树木,这样客人一进来就能立马感受到真正的新西兰。遗憾的是,因为采光问题这个设想被移动到户外。在设计上减少了房间数,增加一个私密性的庭院来展现新西兰后花园的感觉。住客可以走到中间的桥上,观赏城市的景致,远眺Mt Eden。

一层临街有可做餐饮或零售的两个商铺,可对外出租,其中一个会重点和餐饮企业合作,给客人提供早中晚餐。此外,还有一个100平米左右的多功能厅可用于举办一些小型酒会或者活动。地下车库可以供客人使用。

酒店房间有可能在将来有少数的房间会对市场开放售卖,具体会在董事会讨论后决定。同时酒店也会招标合适的餐饮企业合作对外经营的餐厅。



皇后镇的桥屋酒店： 把痛点变成盈利点

口述 Tom Jing

采访/整理 陈秀月

图 为Tom Jing提供



建筑设计事务所OZAC Architects
董事、注册建筑师Tom Jing



Tom Jing是OZAC ARCHITECTS董事、新西兰NZRAB注册建筑师、新西兰建筑师协会会员、澳洲注册建筑师和澳洲皇家建筑师协会一级会员。Tom在新西兰、澳洲、中国和迪拜等地设计过诸多高端居住区、酒店、办公、商业、产业园区和综合体类项目。20年专业经验，由Tom设计并建成的各类建筑超过100万平方米，并在多项国际设计竞赛投标中获第一名。



桥屋酒店使桥的施工成本得到了分摊，并且将本来无法产生价值的山谷用地变成了项目价值最高的区域。

皇后镇地貌多山，有许多山谷、沟壑。我们设计的酒店/住宅综合体项目基地中也有一道几十米深的山谷，把场地一分为二。这种沟壑通常会被认为是基地的缺陷，开发中的痛点。对于这种情况，当地通常的做法是填埋沟壑进行开发。但填埋会带来许多负面的影响，特别是对原始地貌和自然生态的破坏。

我们始终认为应该以更具创造性的方式来解决这个问题。因为建筑设计本身就应该是—一个以专业知识解决现实问题并创造价值的过程。深入研究了峡谷的状况和开发其潜在价值的可能性，桥屋酒店的设计理念就此诞生。

为了连接沟壑两侧的场地，山谷上必然需要修桥。对于开发商来说，桥的成本是纯粹的支出而没有销售回报的。因此，我们利用桥的结构体系和对场地处理等必然发生的工作，在其边上设计了桥的延伸：桥屋酒店。如此一来，桥屋酒店使桥的施工成本得到了分摊，并且将本来无法产生价值的山谷用地变成了项目价值最高的区域。

桥屋酒店的另一个设计亮点在于对场地七米限高的突破。本来七米的限高只能建造两层高的建筑，但最终设计了五层酒店和两层车库。原因在于，设计中巧妙利用了峡谷的特殊地形，一部分建筑体量被隐藏于山谷之中，这样对周边地块的景观视线和日照都无影响。

再加上对原始地貌和自然生态做的最大程度保护，使得皇后镇议会特批了设计方案，并对这种具有创造性的设计思路十分赞赏。

由于天然地形地貌的原因，“桥”在皇后镇形成了一道独具特色的地域文脉。因此在本项目中桥屋酒店的设计理念，既以创造性的方式解决了峡谷的痛点，又延续了皇后镇“桥”的百年文脉并赋予了其新的时代意义。●



分散风险的开发样本： 酒店+公寓



Infusion Arch建筑设计公司
董事 王波

王波，建筑设计师，现在担任Infusion Arch董事之一，立志于将东西方文化，融入建筑之中。2001年来新西兰留学，2007年从Unitec毕业后一直从事建筑设计，专业的知识以及对建筑设计浓厚的兴趣，为其个人和职业发展奠定了坚实的基础。他坚信，最成功的设计源于业主与设计师的共同合作和精益求精的共识。





在Albany一个不可建设民用住宅的商业区，市议会最终批准酒店搭配公寓的组合。

一个项目能否成功，和政府“扶持”的力度有很大关系。

在Albany一个不可建设民用住宅的商业区，市议会最终批准酒店搭配公寓的组合。这说明虽然有规定，但把想法呈现到位，仍有沟通的空间。政府会分析项目对周边环境的影响。把商业经营和民用公寓的混合一起，会让周边更有活力。

在该酒店开发项目中，公寓和酒店围绕着一个室外的庭院而建，营造的氛围会吸引周边的人员前来，增加人气并且带动商业经营。

该开发商在中国从事地产开发，但在新西兰只有民宅开发经验。这是他在新西兰第一个大型的商业项目。原本拿到的设计图纸由于造价过高，而不得不放弃。

2017年底，这个开发商接触我们，要求改变整个方案。一开始没有指明用途。期间，开发商和设计师的几次会议中都提到了，奥克兰缺酒店的现状。项目周边刚好也缺乏酒店。不过，开发商对建造酒店仍有些犹豫。和设计师走访了多个酒店管理公司，并且实地看了奥克兰各大酒店以及考虑了长期的经营之后，开发商才把酒店作为开发的一部分。

虽然周边也有商业楼盘，但是整块土地开发民用公寓，周边的市场需求没那么大。如果全部开发酒店，也存在着入住率不高的风险。

因此，最后是折中的选择，酒店+公寓。公寓既可以吸引本地买家投资，满足周边梅西大学的学生前来租赁，也可以销售给他们在海外的父母。倘若日后，旅游住宿需求旺盛，公寓也可以转变为酒店用途。同时，酒店在贷款上的压力较小。只要引入了酒店经营管理方，在银行贷款上相当于往前迈进了一大步，比公寓贷款的预售条件更容易达到。

在结构布局上，酒店的两侧是公寓，中间有连接，形成了一个整体区域。公寓的住户可经由酒店大堂走到公寓。酒店的大堂某种程度上承担了公寓入口的作用，既让公寓看起来很气派，也方便日后公寓经营旅游住宿。●



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*TM



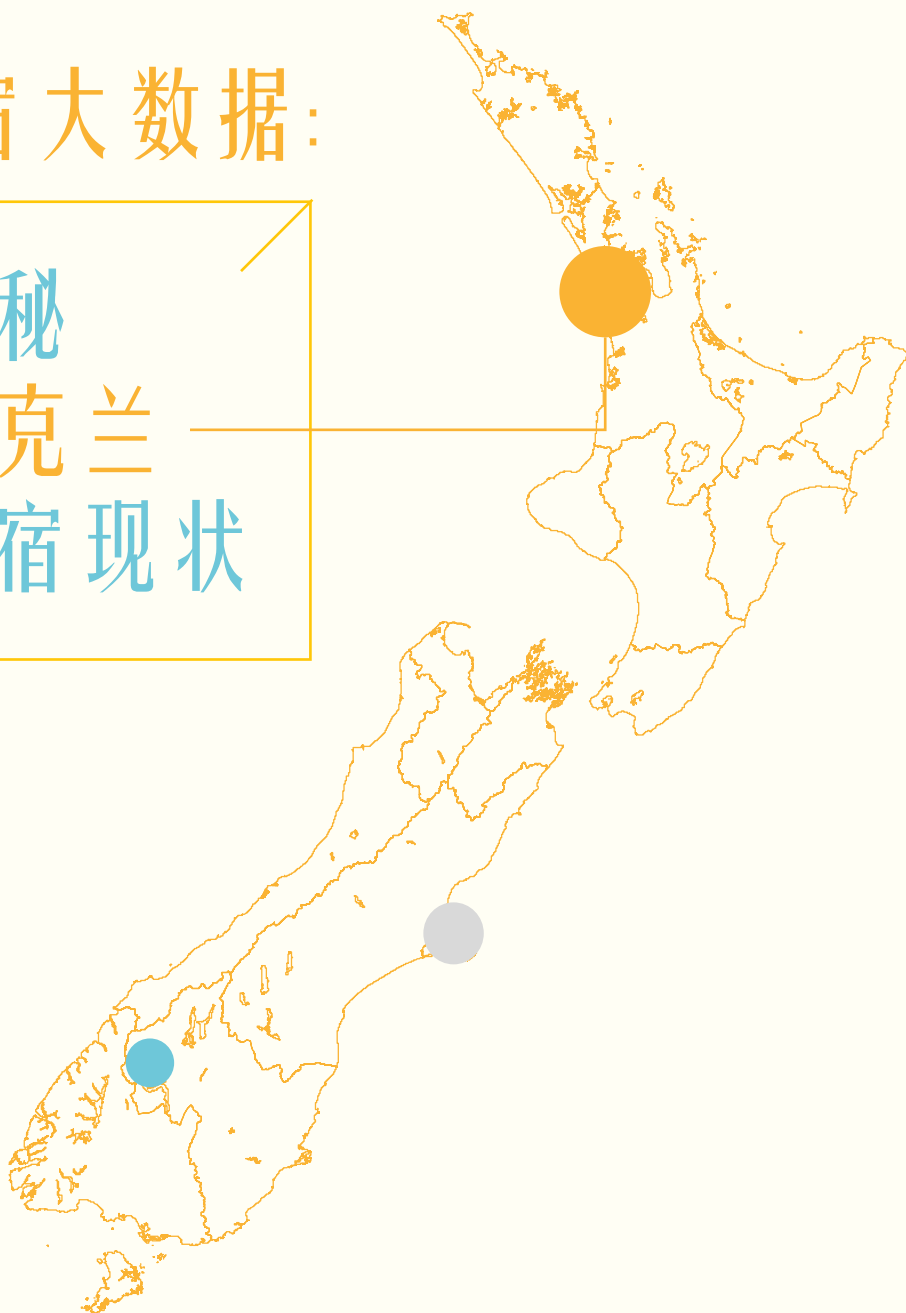
想了解更多我们的产品，请访问网站cn.jameshardie.co.nz，查阅Look Book产品手册。

©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。



民宿大数据：

揭秘 奥克兰 民宿现状



7903

奥克兰的活跃房源数量



3949

独栋房源



3840

独立房间



114

分享房间

制图 Jiayu Li

数据发布机构

Febow Limited, 是一家全球性的民宿咨询公司, 在中国、新西兰、日本、菲律宾等多个国家的十余个城市布局民宿相关的业务。业务类型包括房源管理、市场分析、系统开发、智能家居、地产开发和金融咨询等。

本次数据提供由Febow旗下技术开发品牌EASYTEN易拾提供。

备注

注1: 活跃房源, 是指每月至少有一次预订的房源。

注2: 活跃房东, 是指每月至少有一套民宿被一次预订的房东。

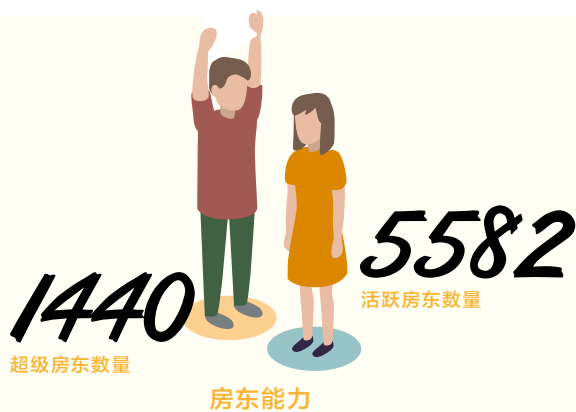
注3: 所有数据皆为Airbnb公开数据, 由爬虫经由非官方API采集。

注4: 所有数据最后更新时间为5月。

截止至五月, 在全球最大的民宿出租平台Airbnb上, 奥克兰的活跃房源数量有7903个, 活跃房东数量有5582个。

其中, 有1034位房东在Airbnb上经营不止一套民宿, 共计拥有3355套房源, 占整个奥克兰民宿市场的42%。可以看出原本只是分享闲置房源的民宿行业, 正在向更商业化的模式进行转换。集中化管理、标准化服务将成为未来民宿的主流形态。





房源评价两极化

房东能力方面，在奥克兰5582个活跃房东中，仅有26%的房东得到了超级房东的称号。这远低于皇后镇与基督城等新西兰其他城市。



房源评价方面，有4188个房源保持着5.0的满分评价，84%的房源都收获了超过4.5的评价。令人惊讶的是，1057个房源评价还不到4.0。

两极化的评价带来的是民宿住客对于住宿环境以及旅行体验的担忧。

性价比和卫生是两大短板

在Airbnb的平台上，对于民宿好坏的判断标准，分为六项指标：房间是否和广告所展示的相同；入住过程是否顺利；房间是否干净整洁；房东是否回复迅速且热情；房源位置是否方便；以及房费标价是否合适。

从收集数据来看，大多数民宿住客对于入住体验与沟通交流最为满意，对房源的准确性与位置也在接受范围内。最不满意的主要是房屋的清洁与性价比。换句话说，他们觉得奥克兰的民宿不够干净，而且太贵。

想在众多房源里脱颖而出，就得在合适的清洁人员与合理的定价这两个问题上下功夫了。

Airbnb评价指标

准确性 4.8
入住体验 4.9
清洁程度 4.7
沟通交流 4.9
位置 4.8
性价比 4.7

能接待3人的民宿最抢手

在奥克兰7903个民宿中，有3949个整套房源，其中又以一室和两室的居多。五室以上的房子最少。

那住宿的需求量是否与之成正比呢？是的，10人以上团体的入住率从二月的73%一路暴跌至五月的32%。而10人以下的入住率还维持在48%。

值得注意的是，3人团体的入住率竟然还高达58%。背后的群体是家庭还是其他，暂时还没办法获知。

根据目前的数据，能接待3位客人的一室或者两室是时下能获得最高入住率的房型。



独栋房源户型

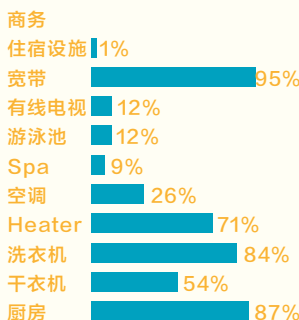


一部空调就能打败了74%的民宿

再来看屋内的设施，超过半数的民宿都拥有厨房、宽带、暖气与洗衣机。但只有26%的民宿装有空调，12%装备有线电视。再次佐证，民宿质量良莠不齐是市场最大短板。标准化服务已经成为住客对民宿住宿的一个基本要求。

预计将来一年内，那些质量不佳、管理不善的民宿将会大批量的被淘汰。

房源设施



趋势：民宿管理集中化和标准化

现今大部分民宿仍有诸多不足，整个民宿市场的未来仍然是很乐观的。拿现在来说，尽管是旅游的淡季，民宿市场上每天也只有一千多套房的空闲。换言之，每天有八成的民宿仍然是被预订的状态。

相信在未来一年中，将会有更多的民宿相关产业跨界诞生，会有更丰富的民宿二次消费模式被挖掘。集中化管理、标准化服务将成为下一个阶段每个民宿房东与管理公司共同为之努力的目标。淡季时，抱团取暖；旺季时，众人拾柴。年内，那些质量不佳、管理不善的民宿将会大批量地被淘汰。



为Airbnb而生—— 新西兰民宿

设计 攻略

一般人以为，随便一栋房屋都可以经营Airbnb。在建筑师和规划师等专业人士眼里，如果业主想避开邻居的投诉、达到监管要求又实现空间和入住人数最大化，个中有许多规划与设计上的讲究。

采访/撰文 陈秀月
图 为unsplash提供





图 为unsplash提供

技巧1： 最佳的选址或 在拐角处和靠近主路

如何选择合适的一个地点来提供民宿？GUC Consultants 规划师Wayne Wang告诉《逸居新西兰》，安静、便利和安全应该是最重要的考量因素。

一般来说，位于居民区的民宿选址，他推荐靠近主路的前座地（front site）或者拐角地（corner site）的房子。好处是可以最大范围的降低对周围邻居生活的影响。比如，车辆频繁进出带来的噪音。相对来说，临街的房子会更小程度地吵到那些后座的住户。同时，临街的房子更有利于接受公共监督，以保障长期稳定的社区安全。试想一下，谁也不太愿意选择居民区中一个非常隐秘或者封闭的后座民宿。毕竟旅客选择一个陌生城市的民宿，首要考虑的问题是安全。

如果民宿瞄准的是远离城市喧嚣的客群，业主经营靠海、靠山或靠林的度假小屋则更需注意。Wayne指出，这些地点往往位于比较偏僻的郊

外。房东应该安装户外照明系统，以提供夜晚交通路况的畅通。因为新西兰大部分郊外地区（Rural area）是不提供公共照明系统的。加上私人道路比较狭窄且缺少相对公路边界的护栏，所以户外照明对于不熟悉环境的旅客来说非常重要。

如果是户外泊车，他建议房东也应该考虑提供坚固的停车位，如水泥路或者停车砖。由于多雨的原因，新西兰户外会比较湿滑。Formed driveway或者pavement会极大的降低意外的发生。人行通道亦是如此。

技巧2： 考虑房屋用途的灵活性

开工建造前，许多决定未来民宿经营情况的元素已经被注入。背后的建筑设计师首先考虑的是怎么能够把房屋用途的灵活性体现出来。建造同样的房子，如何适合不同的人群和目的。

一般以经营Airbnb为目的的房子，以后也可能会转售或是改变用途为自住。



如果是户外泊车，房东也应该考虑提供坚固的停车位，如水泥路或者停车砖。

GUC Consultants规划师Wayne Wang



如果业主有类似的规划，厨房的面积不可过小，应考虑相对正常的使用面积，以免难以满足未来自住需求。除此之外，奥克兰建筑设计公司Vikon设计经理Robben Han告诉《逸居新西兰》，从设计到材料的使用，都需要考虑以后操作的可能性。在外墙的选材上，尽量使用轻型的护墙板。如果砌砖，不仅施工时间更长，未来拆掉的难度也更大。



技巧3:

注意厨房系统的数量
避免过多的合规支出

在Wayne看来,既然是出租的房子,在某种意义上会比普通自住要求更为严格。首先,屋况、结构、防火、防潮和保温都必须符合新西兰建筑规范(New Zealand Building Code)的要求。除此以外,屋里屋外都需要达到当地市议会(Local authority)规划的标准。

他强调了一户一个厨房”的原则。房东不可因为希望把房间分别提供给不同的租客,就私建多个不合法的厨房系统。所有改造都应该事先去当地市议会或者规划咨询公司咨询。对于多出来的厨房系统,需要按照市政规划法来审核。超出允许范围则需要申请资源许可(resource consent)。另外,也需要按照规定缴纳一定数额的开发贡献费用(development contribution fee)。

他提醒投资者,千万不要为了眼前的利益违反规范,否则很有可能为此付出一大笔罚款,并被当地市议会责令整改。没有合法报批手续的房子,若出了安全问题,保险公司也不会理赔。



图 10平米预制微型房屋,
为Dylan Huang提供



图 可移动房车(Trailer Cabin),
为Dylan Huang提供

技巧4:

提高居住空间利用率

假如在某些情况下,客厅可以转换为客房的用途,更多的实际床位想必会吸引人数较多的家庭和朋友团预定。

不同于普通的民宅,Airbnb房屋要更加充分利用室内的空间。Robben指出,居住面积最大化,通常意味着舍弃车库,而是在室外提供单独的停车空间。这样,就可以把车库的空间用于房间空间。

此外,设计合理的情况下,一个客厅可由两个独立的居住空间共享。Robben建议的做法是把客厅设在中间,两(三)个房间分布在两边。房间的门可设置推拉门。一户居住的整体空间和两户居住的独立空间,都可以在一推一拉之间自由切换。

院子的空间优势在一定程度下也发挥出来。Archiland奥克兰建筑设计院创始人、新西兰华人建筑业协会秘书长Dylan Huang告诉《逸居新西兰》,预制微型房屋可在10平米的小巧空间内,容纳双人床、客厅、书桌、餐桌和备餐区(无水)。再大一点的可移动房车(Trailer Cabin)则可放下双人床、餐厅、厨房和卫生间。“只要有一定的院子,专业的建筑设计师会根据规范合理避开报批手续,确保符合市议会的监管。”

预制房屋并非是中国工地上廉价的
活动板房。除了实现传统房屋的居住
功能外,还具有高性能的节能保温的
作用。

新西兰华人建筑业协会秘书长
Dylan Huang

“一味的追逐房间数量的多少未必会给民宿出租带来可观的收入。最终要做到如何平衡居住质量且符合市政规范。”Wayne指出,充足且温暖的户外活动空间、适度的房屋间距和标准的卧室规格都会瞬间提升民宿整体的居住质量。当然,也会给房东带来可观的收入和回头客。

据Wayne介绍,在奥克兰统一规划法则的要求下,最小的双人房尺寸要达到3m×3m。户外活动空间(outdoor living area)需要最小4m×5m且不可以位于房子的正南面。主客厅户外视觉区(outlook space)要达到6m×4m且从最大的玻璃中间投出。主人套的户外视觉区需要达到3m×3m。



技巧5： 降成本的推荐做法

据Robben转述，现在有Airbnb投资房业主开始提出用预制技术，以减少施工时间和降低成本。现在已有工厂生产标准化的卫浴和墙体的生产，到现场拼装。

预制技术在建筑业本是新兴做法，在成本上有多大的优势？长期研发及应用预制房屋的Dylan以四房一厅经济适用的出租房为例，对比了传统建筑方式和预制微型房屋操作的造价差异。

一般的施工建造方式造价至少35万新西兰元，从设计到建成需9个月。而预制微型房屋造价可控制在15万新西兰元以内，2-4周的安装后即可入住。

Dylan正打算在自家后院200平方米的土地上，使用两个可移动房车加上3个10平方米的预制微型房屋，形成四房一厅，其中带有一个套房。目前正在工厂生产这些房屋。



图 3个10平方米的预制微型房屋，形成四房一厅
为Dylan Huang提供

BIM Modular



图 为Dylan Huang提供

如果由旧房改建而成的民宿，则可应用PreFinish免漆装配式隔墙。新西兰传统隔断做法是和“木框架+石膏板+披灰+油漆”多重工序。装配式隔墙则是乐高式拼装墙体和多种颜色图案的免漆板组合而成，施工速度提升3到5倍。

预制技术的领域内，进一步使用模块化科技能进一步减少装配使用。Dylan指出，BIM模块化科技已经可以实现真正像汽车生产一样制造小型住宅（Minor Dwelling）产品。

技巧6： 呵护住客的感受

普通的居住空间一般会以面积的不同，分主卧次卧。

Robben指出，Airbnb房屋则尽量要做到房间分割平均。每个房间考虑采光性，多一些窗户。同样价格下，如果两个房间面积和采光条件相差过大，住客心里会有对比。

如果要在房间里摆下电视和写字台和沙发，Airbnb房屋的单间面积会比普通民宅更大。Robben指出，普通民宅房间，最小的双人房10平方米-12平方米。Airbnb房间就要15平方米以上。

此外，卫浴数量也要尽可能做到和房间数量对等。Robben指出，Airbnb房屋的卫浴数量会比普通民宅多一些。在成本的考虑下，住户和卫浴的比率要合理，如果要共享卫浴的情况，可以考虑厕所和浴室单独的设计。

居住在Airbnb房屋里，通常是彼此陌生的人。Robben建议每个房间都有对外的推拉门，或是可经由走廊绕到房间。如果设计为两层，则可通过室内外楼梯来连接。但是，室内的楼梯很难做到完全的分割。“这些都是为了避免住户的流线交叉，提高隐私性和舒适性。”



经营Airbnb三年的秘诀： 公寓、市中心和时机



Cloud Inn负责人 Jacky Chen

在奥克兰市中心的5栋公寓大楼里，27套公寓组成了Jacky Chen的Airbnb民宿经营版图。从少有人涉足Airbnb的初期阶段走来，他明显感受到当下市场竞争的白日化。

Q=《逸居新西兰》

A= Jacky Chen

Q: 还记得，最开始经营Airbnb时的市场情况吗？

A: 2015年9月的时候，当时Airbnb是新兴事物，了解的人少。整年下来，入住率可以达到90%。当时，只用1、2套一房一厅的公寓做民宿。一晚的房间价格是200新西兰元，另加50新西兰元的清洁费。当时是自己做清洁，所以清洁费是净赚。如果找清洁公司负责换床单、准备咖啡、茶包和沐浴液等，费用是90元左右（一房）。

Q: 公寓做民宿，不会受到物业委员会反对吗？

A: 没有硬性规定，就可以谈。以未合伙成立公司之前的情况为例，我个人持有和承租的12套公寓，集中分布的3栋大楼物业委员会没有规定不允许做。我也了解到，某些公寓大楼的物业委员会最初没有做出规定，现在想阻止，但是这需要整栋大楼的居民投票决定，这个事情已经谈了一年了。

Q: 什么原因促使考虑扩大规模，全职经营Airbnb？

A: 最初回报比较可观，对新西兰的旅游地产行业前景非常有信心，想在行业内做出一定规模和品牌。但是当初也遇到不少问题，比如承租一套公寓前没有和业主交待租房的目的，如果是去做Airbnb短租，是不合法的。最近一条新闻就报道了，承租人未经房东允许的情况下把经营短租的收益全部要赔给屋主。

Q: 后来是通过什么办法获得业主的允许？

A: 一开始就和业主说明用途。一些本身定价高，在长租市场上难以找到租客的业主，就愿意接受我们的价格，同意用于Airbnb经营。此外，我们还与屋主建立新的合作模式即利益共享。最近市中心有4-5栋全新公寓接二连三的交房，业主也感觉到长租市场上的压力，在难以找到租客的情况下会主动考虑与我们合作。

Q: 如果民宿发生破损，你们、业主和住客的责任是怎么划分的？

A: 如果有客人住宿过程中对房屋造成损坏，作为管理方肯定要第一时间跟客人谈赔偿的事宜。对于屋主，我们会建议购买专门用作短租的房屋保险。具体到不同的合作平台，例如Airbnb是提供最高1,200,000新西兰元的财产保险给在平台的所有经营者或房东。



Q: 怎么决定哪套公寓适合做Airbnb?

A: 首先看整个公寓楼的状况, 地理位置靠近市中心, 方便游客交通, 走路可以到公交车站点。其次, 公寓楼的配套设施要好, 有健身房和泳池等, 这是额外的服务, 也是民宿的卖点。第三, 靠近超市、商圈和大学。最后要确认是否允许做民宿, 有些楼虽然允许经营, 但是老旧或者位置偏僻对于我们来说管理成本太高, 就可能不会选。



对于屋主, 我们会建议购买专门用作短租的房屋保险。

Jacky Chen



Q: 一路发展过来, 为什么决定成立专门的管理公司客来迎 (Cloud Inn)?

A: 2015年到2017年, 是单打独斗的两年, 我自持和承租的公寓十多套, 集中在3栋大楼里。在经营的过程中, 遇到了同行Rita, 两人不谋而合, 决定要建立规范化、合法化和品牌化的民宿管理品牌, 希望房东在考虑做民宿或房屋管理的时候, 客来迎能提供一些前车之鉴, 于是决定整合双方的房源, 成立一家专业的民宿及酒店管理服务公司。现在, 公司经营管理的物业有27套公寓和3个独立屋。

Q: 所以, 除了经营民宿, 你们还有其他业务?

A: 公司成立后, 办公室就坐落在市中心, 距离我们管理的物业大概五六百米, 这样既方便客人办理入住, 还能提供旅游及相关房屋管理服务。

● 在市中心寄存行李地方非常罕见, 游客或者住市中心其他Airbnb的客人都会面临寄存行李的困难, 我们的位置中心加上价格合理, 极大的方便了这些客户的需求, 客户可以直接在我们网站预定此服务。

● 住宿的客人还可以在我们这里预定私人定制旅游和旅游景点门票。我们与当地知名的租车公司及旅行社有长期的合作, 可以免费送车上门。

● 我们的清洁团队除了负责我们自己的物业清洁以外, 也能满足市中心公寓的其他业主或租客清洁需求。

● 现在除了原本的Airbnb民宿经营外, 也管理长租的房屋。结合我们对奥克兰市中心不同公寓的屋况、位置及入住率的了解, 给屋主提供最佳的房屋管理方案。

Q: 回到民宿本身, 进入这个行业的人越来越多, 加上监管的成本增加。现在和前几年相比, 收益差距多大?

A: 此行业入门比较容易, 使得2017年Airbnb房源爆发性增长。例如2017年经营Airbnb房东, 以市中心一房一厅为例, 因为房源暴增导致入住率和利润降低, 一年下来房东做短租的收益可能会跟长租差不多。回到我们本身, 虽然规模变大了, 但雇人和交税导致利润有所下降。因此我们会考虑, 更倾向于类似酒店管理的方式来降低成本。

Q: 为什么要把民宿做的更加规范化?

A: 由于Airbnb的火爆, 对本地的酒店行业形成了一定冲击。目前奥克兰市政府打算对Airbnb的屋主收取更高的地税, 可能下一步要规范短租住宿业的标准, 例如, 需要申请执照才可以进行规模化管理。下一步我们会对管理的物业进行统一标准的装修, 提供更规范的酒店式公寓服务。●



图 为Jacky Chen提供

想了解更多相关内容,
请扫右方二维码。

www.cloudinn.co.nz





论 铝合金 门窗的 自我修养

门窗犹如人的眼睛，心灵的窗口。作为房屋的颜值担当，门窗在一栋房子设计上的重要性不言而喻。如同教育要从胎教抓起一样，好的门窗设计也要从房屋刚开始设计时就准备起来。要想设计出一套集儒雅与大成之风，体现自己生活品味与需求的门窗，不妨可以从以下五个步骤来考虑：

1 许愿池

之所以叫许愿池，是因为在这个初始阶段，一切的想法从最原始的概念开始，可以尽情的释放想象力来丰满自己的理想规划。

采光的走向、通风的路径、室外风光与室内设计的相得益彰；古典与现代风格的碰撞与取舍等种种考量都需要我们最终回到每一个细节的把握。当然，天马行空，头脑风暴的同时，最重要的是挖掘出自己的那颗追求简约与纯美的初心。

2 驱动力

下一步，开始将从许愿池里打捞出来的所有想法，用现实中房屋里的一点一滴的细节来诠释。整体房屋的布局，每一个房间的功能性，个人与公共空间的取舍，室内外空间的完美融合。在这里，需要为整个房子的设计找到最合适的门窗组合。

3 功能包

在大的布局完成之后，需要考虑每一个门窗达到前述预期时的具体细节。如何能获得更好的观景通道，哪些房间需要门或者窗，采用何种设计的门窗才能最大限度的满

足自己对生活品质的需求。房间的采光、私密性、功能性、流动性和个人兴趣等因素都统统考虑在内。

4 附加值

细节之外，我们需要为门窗的设计添上最后一笔。型材怎样选择？颜色如何搭配？是否需要特殊的隔热隔紫外线材料？这些考虑可以为整个房屋勾勒出合适的线条与视觉效果。

5 执行者

当房屋的结构设计完毕，下一步即寻找合适的门窗生产商。在房屋建造过程中，无论是最初的地基建设，还是后期内部装修，都会与门窗发生直接或者间接的关系。在众多门窗供应商中判断哪一家最适合自己的需要，不仅需要考虑预算，更需要考虑供应商的品牌、经验、生产能力，以及工期安排是否可以完美的配合整个项目的顺利进行。找到一家正确的门窗供应商，可以让整个房屋建造更加的有效率也能省去未来几十年的后顾之忧。

如果您对铝合金门窗有任何的疑问和咨询，欢迎光临我们新近装修好的位于16 Kaimahi Rd, Wairau Valley, North Shore的展厅跟我们的专家聊聊。不管是自住还是投资，漫漫房产之路都不会是一片坦途。无论前途几何，长城门窗陪伴广大读者一同前行。

Elite North Harbour
長城鋁合金門窗

fairview
EXCEPTIONAL WINDOWS & DOORS



《 扫一扫，分享该文章

随时随地 随心控制



ET易博成立于2014年，展厅位于奥克兰东区。专注于整合智能化系统，应用于商业以及家庭的防盗、防火、监控以及便利生活等领域。

团队一贯保持专业专注的精神，赢得广大商业以及家庭客户的信任。ET易博智能是新西兰唯一一家有着自家智能家居核心技术和智能化展厅的华人公司。作为业内第一家使用中文操作系统的公司，ET易博智能致力于改善华人的居住体验。

ET易博科技总经理Stan Liu觉得，家庭和事业，两者是共存而且相互影响的。

有了温暖的家，才有成功的事业。

使用ET易博智能产品，能让您的家更加温暖舒适，让您的事业更加成功。

家 Home



回家模式

一打开门，仿佛有人迎接你回家

当你夜班回家，只要用指纹轻轻打开家门，玄关、过道、客厅的灯光全部亮起，窗帘缓缓打开，柔和舒适的灯光瞬间映入眼帘，让拼搏终于有了家的温情。



娱乐模式

在家也能浪漫约会，让家庭成为幸福的港湾

当你和家人想在家里看电影的时候，只要一键开启娱乐模式，DVD、音响、电视全部自动打开。窗帘缓缓拉上，灯光变绚丽色彩，让你在家就有影院般的享受。灯光效果还可在烛光晚餐场景和派对场景等任意切换。



离家模式

启动离家模式后，家里的电器设备自动关闭，窗帘缓缓关闭。通风设备也会自动在预定时间开启，防盗系统自动启动布防。这样，让您在事业上拼搏时，不需要担心家里的安全。

商业 Business



就算是成功的事业，也可能因为人为过失造成不必要的资源损耗。使用ET智能化系统帮您管理商业的电源、灯光和冷暖设备，从而降低运营成本。

ET易博智能除了使用高端的商业防盗系统、超高清监控系统以及门禁管理系统。我们更有24小时的防盗系统监控服务，让您的商业更加安全。您回到家中，就能无忧的享受家给您带来的无限温暖。





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。

明线测试“误伤”了谁

虽然引入明线测试是为了对那些以买卖房产谋生的人征税，但其实际应用意味着普通人也会被纳入测试中。

撰文 Mike Rudd

翻译 Lesley

当房产持有的时间在一个规定期限内，业主要将其出售，必须缴纳资产增值税。这是很多人还不太了解的关于明线测试的内容。

初期，明线测试适用于住宅物业持有两年内出售的情况。这里的住宅物业不单指房屋、住宅用房屋和公寓，还包括其周围的土地或是现在没有盖任何东西的空地。

但是，2018年3月29日，政府修改了时间表，将明线规则的测试区间从两年延长到五年。

新的五年明线测试适用范围和内容与原来的两年测试完全一样。

在2018年3月29日之后，当个人、公司、信托和合伙企业等首次购买了一处住宅的产权，无论是通过正常的购买途径，还是其他情况，都适用于五年版的明线测试。而在2015年10月1日至2018年3月29日间购入的住宅物业则适应于旧的两年明线测试。

豁免情况并没那么简单

适用于明线测试的住宅物业可能会获得“自住住宅例外”的豁免。当物业是业主的主要住所，或是家庭信托受益人的主要住所（当物业以信托形式持有），可以按照规定运用豁免。但是，这种豁免还需要满足一些条件。

在明线测试立法后，一对夫妇以约570,000新西兰元的价格买下了一套奥克兰的公寓期房打算等建成后入

住。随后，该发展项目的期房全部售完。当公寓建设到半途时，这对夫妇在购买后约17个月后，收到了770,000新西兰元的出价，对方想买断购买合同。

当他们最初签订合同时，这对夫妇打算将公寓作为他们的主要住所。然而，对于明线测试的规定，如果想运用豁免条款，需要满足的众多条件之一是该物业必须满足“在大多数时间……作为他们的主要住所”。当然这是不可能的，因为该公寓没有完全建成。因此，该公寓的出售不可被豁免依然适用明线测试。

海外房产也要进行明线测试

很多人也许不知道，对于新西兰的税务居民来说，在海外购置房产依然需要进行明线测试。

明线测试通常被认为是针对买卖房产获利人群的一种简单的征税方法。但是这仍然会影响到一些仅仅是要卖掉房子的业主。

大约十年前，一对新西兰税务居民夫妇在香港拥有一个出租物业。2015年10月1日之后，他们在新西兰开始了新的生意，所以他们计划将名下资产包括这个香港的出租物业转移到家庭信托以达到保护资产的目的。

香港房产的价格随后暴涨，这对夫妇也收到一个购买出价，大约是他们购买时的两倍。随后双方达成协议，房产也在转到信托下的12个月内

售出。

尽管这对夫妇在房产转到信托之前曾拥有该房产超过十年时间，但是交易的过程是由信托出售给第三方的，仍然属于明线测试的范畴。在明线测试规定下，信托是在2015年10月1日之后买入该房产，即不到两年的时间售出。

从上述两个案例可以看出，虽然引入明线测试是为了对那些以买卖房产谋生的人征税，但其实际应用意味着普通人也会被纳入测试中。

明线测试只是新西兰税收立法中许多房产或土地征税条款中的一个，并且是最简单适用和理解的。因此，我们建议在任何财产或土地交易开始前征求建议，以确保您对交易过程中的税务义务和结果有明确的了解。●

本文章仅供一般阅读，不可作为专业建议使用。



VIP SHUTTLE



0800 847 888

VIP SHUTTLE 新西兰奥克兰

国际机场专业接送车队





即将消失的房东红利： 租房亏损不能抵扣其他收入？

今年三月，新西兰税务局和财政部联合发文，提议取消现存民用出租物业租赁亏损可以用来抵消业主其它收入的做法。预计生效日期是2019至2020收入年度之初。

撰文: Richard Ashby
图 为unsplash提供

目前，在一个特定的收入年度期间，如果业主运营民用出租房的支出超过租金收入，租赁出现净亏损，亏损可以用来抵消业主的其它收入，从而减少所需要缴纳的收入所得税总额。

遗憾的是，这项税法即将改变。

新西兰税务局和财政部联合发文，概述了对投资型民用住宅的租赁亏损抵扣其他收入进行限制的提案。考虑到政府此前曾计划抑制过热的房产市场，文件的发布并不奇怪。政府认为，房产市场过热是投机者和投资者炒作所致，希望借助这项提案来抑制此类人群的购买需求。



作者介绍

Richard Ashby
Gilligan Sheppard Ltd.
税务合伙人

Richard Ashby为客户提供新西兰税务方面相关建议已有20多年。在2017年注册会计师协会（CPA）举办的首次会议上做了有关税务最新动态的讲座。Richard还撰写税务方面的周刊，颇受欢迎，读者群也在不断扩展。



新规潜在的6个要点

新规如何在实践中发挥作用的细节，需要等到官方充分考虑公众对议案提交的所有意见（要求在5月11日前提交）并发布立法草案之后才会揭晓。

但是从目前的形势看，新规可能涉及以下方面：

1 提案预计新规生效日期是2019至2020收入年度之初，可能会在两到三年内分阶段逐步实施。

2 这种限制将仅应用于民用物业。而且新规提议使用“明线测试”中已有的定义，从而确定哪些房产会受此影响。请注意，如果您是新西兰的纳税居民，那么这些规定连同“明线测试”，也将适用于您在世界各地拥有的民用物业，而不仅限于新西兰境内物业。

3 这些规定意味着，若您的民用投资物业租赁出现任何亏损，将不可以用来抵扣您的其它收入来源，但是还可以用来抵扣未来的同等性质的物业租赁收入，或者其它因出售民用物业（以转售为购买目的）而产生的应纳税收入。

4 如果同一个业主拥有多个民用出租物业，租赁亏损与盈利相抵扣是基于整体投资组合来计算的。也就是说，您的一处民用物业所产生的租金亏损，可以与其它民用物业的收益相抵扣。

5 这些规定与您用来持有投资性住宅房产的所有权架构无关，例如公司、信托、合伙企业、穿透型公司（look-through company）等。此外，还有规定防止您间接地为投资而融资。例如借钱购入实体资产的股份或所有权权益，并在此基础上试图申请利息扣除，而不是作为直接的租金损失。

6 与“明线测试”相似，这些新规提案也涵盖了有限的例外情况，例如下列住宅房产就不适用于该新规：

- 主要家庭住宅（只可以是有一处）；
- 符合多用途物业条例规定的用地（例如度假屋）；
- 用来买卖的物业（因为该房产的所有收入都应纳税，即没有潜在的资本收益）；
- 农业用地和主要作为经营场所的用地（因为此类土地不在民用住宅用地定义的范围內）。

实施后的潜在影响

下面举例说明，现有法规和新规提案之间有哪些区别。个人投资者经营投资性住宅一年产生损失20,000新西兰元时，不同的收入水平下，需要缴纳的税有所不同。

其他收入	目前收入
\$20,000	\$0
\$60,000	\$40,000
\$90,000	\$70,000
目前应缴纳的税	
	\$0
	\$6,020
	\$14,020
提案下的收入	
	\$20,000
	\$60,000
	\$90,000
提案下应缴纳的税	
	\$2,520
	\$11,020
	\$20,620

政府推出该限制措施，并阐述其合理性是为了使房产投机者/投资者和自住购房者在同等环境下竞争。有人指出，抵消税款的好处使得投机者/投资者可能出价高于自住房主，是因为他们的按揭贷款的利息可以用来抵扣收入，从而减少纳税。

按照这种逻辑，难道谨慎的投资者仅仅因为可以获得减税，就会准备以更高的价格来购买一块土地吗？有可能，但是以我的观点来看，就像最近“明线测试”的测试时间从两年延长到五年一样，这仍然是一次政治回应，也是根本解决奥克兰房屋供需问题的过度反应。

我还会提出下面的问题/忧虑：

1 如果房地产市场发生调整，可能是下调，而过去以价格泡沫最高点成交的房产，价格就出现了过度调节，这时银行等放贷机构突然出现担保不足的资产。这对于政府应该保护的所有自住房主而言，会发生什么呢？比如说，银行会不会要准备承担风险？

2 如果税改工作组引入一种全面的资本收益税，而政府照做了，又会如何呢？为什么他们不等到税收工作组2019年初发布最终报告之后，再相应地采取行动？

3 如果政府如愿将投机者/投资者赶出住宅房地产市场，那么可用的出租房源和随后租户要缴纳的租金水平会发生什么变化呢？

4 政府做出在第一任期不引入任何新税种的承诺，但是对于即将受到此次新规影响的人群来说，有如上文所列算表案例，有一些人会认为，新规提案实际上是增加了税收。

当然还存在一线希望，就是这项提案不会通过。即使通过了，下一届政府也会在新规实施之后很快进行撤销。但是目前我们只能采取观望的态度。●

想了解更多相关内容，
请登陆我们的网站

www.gilligansheppard.co.nz

**gilligan
sheppard**
enriching lives



15块钱 打造新西兰建材龙头企业

如果有十五新西兰元有手中，你会做什么？一顿便当？一支廉价红酒？或者是一场平价电影？

在奥克兰，有这样一位男子会告诉你一个截然不同的故事：1997年前，风华正茂的他放弃了国内银行高级行政职位，只身来到新西兰闯荡；投送上百份简历后，都因为overqualified被拒之门外；百般无奈之下，他用仅剩的十五元新西兰元开始了自己的创业生涯。可是，有谁会想到这微不足道的15新西兰元，竟然在二十年后缔造出了一个享誉全新西兰，产能过千万的建材龙头企业：SHARPEYE？

“

这位奇男子，就是SHARPEYE Ltd执行董事Don Chen先生。让我们一起来探索这个传奇故事背后所不为人知的甜酸苦辣。

”

三大核心价值

“为什么要创业？创业就是为了更有尊严，更有质量的生活在这个国家！”为了这个目的，Don总结出了SHARPEYE的三大核心价值观，把企业精神与个人愿景有机的结合起来。Don不无自豪的说：“我们公司重视的是能力而不是文凭，我们追求的是让每一位SHARPEYE人能够得到社会的认可和尊重，只要有真才实干，公司愿意付出高薪回报他们的付出！”那么这三大核心价值究竟是什么样的利器呢？这就是“产品等于人品，专业等于生存，效率等于财富”。

1 产品等于人品

若想赢的好口碑，绝非一朝一夕。Don提起2004年接的项目Kingsview Resort，SHARPEYE制作的玻璃幕墙，依旧焕然一新。Don说：“做项目时，我不希望为了提高回报率而降低成本，欺骗客户。我们宁可多花钱，也要用材料中的劳斯莱斯！”高质量案例在SHARPEYE不胜枚举，而这些鲜活的例子正是印证产品见人品，优秀的人品方可铸造高品质的产品。



图 Kingsview Resort，为SHARPEYE提供

2 专业等于生存

今天的SHARPEYE Ltd以玻璃生产为核心产业，全面涉足厨房、浴室、玻璃栏杆、不锈钢和大理石等等建筑产品，致力于打造高质量产品和服务。总部位于奥克兰的SHARPEYE，分别在中国佛山设立加工基地，在新西兰基督城设立分公司。除新西兰本地之外，产品还远销澳洲、欧洲、美洲和亚洲等诸多国家。SHARPEYE在新西兰的累计客户超过6万家，其中超过80%是本地知名洋人企业，其中最具代表性的荣誉客户有Kingsview Resort, Empire Apartment, Millennium和Copthorne Hotel。

3 效率等于财富

逆水行舟，不进则退，对于Don来说“工作就是一种修行和享受”。回想2004年公司在业界还是刚起步，一家大开发商对SHARPEYE在新西兰和中国两处厂房实地考察之后签下了500万新西兰元的合约。Don带着十四名员工奔赴Tauranga埋头苦干，每天不断的往返奔波与Tauranga和奥克兰之间。讲到这里，Don如同一名将军在细说当年的战况，激情澎湃；也正是这一仗打的响亮、高效，让SHARPEYE名声鹤起，订单纷至沓来。

生产准则：安全第一

“企业发展，哪有顺风顺水，我们也经历过一些挫折。”今年Don带领他的团队经历了15个年头，貌似发展期的阳光满途，实则危机四伏。他们经历过并肩作战的战友在工程中受到伤害，为此也付出过相当大的经济代价。但他们不抛弃，不放弃，不怕一切归零，重新开始！安全第一，也由此成为SHARPEYE的核心标签。

过硬的队伍，最强的竞争力

在即将结束此次采访时，Don和记者分享了一则故事。他曾看到一棵参天大树，他发现哪怕把双臂张开到最大限度，他也无法抱拢树干。只有大家一起张开双臂，方可合围。由此一个公司内部决定产生：公司采用股权合作制，向内部员工开放招股，即企业的成长和每个人都息息相关。☺

如果想了解更多关于SHARPEYE的故事，欢迎建筑开发相关行业的朋友们，于2018年7月28日（周六），莅临Settlers Country Manor参加SHARPEYE慈善15周年晚宴。报名方式请关注近期各大媒体公告。

www.sharpeye.co.nz



PlaceMakers®



NZCIBIA ANNUAL CONFERENCE

新西兰华人建筑业协会
年度峰会

NZIPB EXPO

新西兰国际房地产和建筑业博览会。

Q Search

NZCIBIA EXPO



Vodafone
Events Centre

沃达丰活动中心
MANUKAU, AUCKLAND

年度峰会
2018年7月27日

博览会
2018年7月28日-29日



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

媒体赞助
Media Sponsor



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

NZCIBIA 邮箱: event@nzcbia.org.nz



以KiwiBuild为支点，撬动更大的行业进步

撰文 陈秀月

图 为unsplash提供

当下建筑业面临着诸多挑战，为了探索创新性的解决方式，新西兰华人建筑业协会计划在7月27日的年会中举行竞赛，找到华人在KiwiBuild大时代机遇下的参与空间。

新西兰华人建筑业协会会长许立指出，新西兰政府提出建设可负担住房的KiwiBuild计划，不仅关乎10万套住房的问题，还为行业产能瓶颈提供了突破的契机。

协会界定了新西兰住房市场中的主要挑战 and 机会，为参赛的队伍开拓思路。





挑战

- 1 没有足够的已开发土地，尤其是适合中高密度的已开发土地。
- 2 基础设施的供给不够有效；尤其是基础设施相关部门（如AT、Watercare和Council）不能积极地回应大型开发项目的需求。
- 3 开发项目受限于资金。从大型银行获得开发贷款，一直以来都十分艰难。
- 4 施工领域接近了产能上限的临界点，这是建筑成本高企的重要原因。
- 5 城市规划系统，包括社区和市议会的程序，不能刺激开发。比如过时的城市规划规定，冗长的资源许可流程等。

机会

- 1 专注中高密度的住宅产品
- 2 专注小面积的房屋
- 3 建筑成本高企是个复杂的议题，尤其对于公寓等高密度开发项目。因此有很多方法可以减少成本，但是请确保在新西兰具有可行性。
 - 团体作业
 - 进口材料
 - 标准化的设计/智能设计
 - 引进海外人力
- 4 预制或模块化技术
- 5 使用新技术、创新建材或建造方法
- 6 融资的可替代性方式，比如众筹



如何献计

Kiwi

该行业协会共有昌大国际、Babbage Consultants、Archiland和OZAC Architects四家公司参与此次高峰论坛的主题演讲,与到会的专家学者、业内人士、政府代表共同摸索KiwiBuild给我们行业带来的机遇和挑战。

1. 昌大国际

昌大国际依托规模、技术、经验的优势,响应政府的KiwiBuild计划,在现有项目“太平洋花园”中精心设计符合KiwiBuild要求的住宅。积极响应华人建筑业协会的号召,参与今年KiwiBuild高峰论坛,希望通过NZCBIA这个高效的平台,与业内精英强强联手,相互合作,共同摸索突破行业发展瓶颈的途径。

昌大国际将从以下几个方面阐述如何实施KiwiBuild项目:

- 如何评价KiwiBuild对房地产市场的影响和作用
- 如何优化设计KiwiBuild项目的房型、配置等
- 如何争取政府通过KiwiBuild计划来改善房地产建筑业经营环境
- 如何实施KiwiBuild项目

2. Babbage Consultants Limited

作为在新西兰超过80年历史的资深顾问公司,亦响应此宏观规划,以提供贴近日常生活需求的住房为主旨,并从整体产业的角度出发,与多方合作,推进完整的对应方案。

内容涵盖:

- 从买家角度来看可付担住房在市场的定位、规模和机会
- 政府和KiwiBuild计划的承诺
- 如何加强设计和建造的规划来提供可负担住房
- 土地的供应又如何对应市场需求
- 投资和集资的机会

广告



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



Build

3. Archiland奥克兰建筑设计院

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。此时, 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。

Archiland设计研发+NZBIM执行操作+Tauco材料特供, 三个专业公司经历了长时间的努力, 高新技术结合金融这个闭环模式正式在新西兰落地。作为这三个专业公司的董事及合伙股东, Dylan Huang将介绍这个模式怎样应用到当前的两个住宅示范项目, 同时实现新西兰民宅建筑历史上的三个首创: 首次实践“建筑信息模型BIM+预制Prefab+设计施工一体化EPC”; 首次应用建筑结构钢箱式预制模块化技术; 首次将BIM技术深化到了5D五维的深度。

Dylan认为, 新西兰拥有独特的市政验收制度、高昂的人工和建材费用以及地方保护和商业垄断的大环境。因此, 他还将阐述怎样突破瓶颈, 把这些最新的建筑技术落实到新西兰政府的KiwiBuild项目当中。

4. OZAC Architects

对于新西兰政府的可负担KiwiBuild计划的出台, OZAC Architects认为是这是对目前奥克兰房地产市场以及民生需求的非常正面的倾听与回应, 这是一个适应城市发展与市场需求的方向。而且与其公司的房地产开发项目的设计理念相当吻合。其公司大量的研发成果都可以直接采用到KiwiBuild的实践当中。

作为新西兰建筑师协会的注册公司, OZAC Architects总部位于新西兰奥克兰新市场区, 同时拥有上海与天津两个海外办公室。该公司擅长商住综合体高低层公寓、联排别墅、公共建筑、独立建筑、办公楼等各种类型项目, 尤其领首中高密度的民宅居住设计领域。

借鉴世界各地房地产市场的发展历程, 基于对奥克兰房地产市场以及各大成功开发项目的深入分析和研究, OZAC Architects表示, 有信心有能力为广大对于KiwiBuild计划有参与热情的开发商提供优质可靠的建筑设计与咨询服务。☺

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 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, DEVELOPED AND DESIGNED BY THE GROUP, IT WILL BE DEVELOPED AND CONSTRUCTED BY THE GROUP AND EVENTUALLY MANAGED BY THE GROUP'S PROPERTY MANAGEMENT COMPANY.



KiwiBuild

如何减少消防设计的成本？

KiwiBuild项目以公寓和联排屋为主。这两类住宅形态对防火有着更严格的要求。如何在满足建筑设计防火规范的同时，最大程度地降低相关成本？

撰文 Michael James
编译 陈秀月

在这个有着非凡增长和前所未有的机遇的时代，新西兰的建筑业一致认为，零散、零碎和渐进式的创新不能为该行业带来雄心勃勃和有意义的变革。

那么，作为消防工程师，我们如何在保证质量和安全的同时支持低成本住房的推动？

早期参与

传统上，消防工程师在设计完成以后才参与进来，以证明建筑设计符合建筑规范。这样使得我们很少或者根本没

有余地为项目增加价值，常常也意味着项目延误和成本增加。在项目更早阶段利用我们的专业知识寻求合规性，是更加合理的做法。早期参与项目意味着我们可以在不牺牲安全性的前提下在降低总体建设成本方面获得增值。

以下列举的是一些早期合作的机会：

- 通过优化建筑物在地块的位置，避免不必要的外墙防火建设。
- 通过讨论不同防火建筑材料的特性和优点，优化材料成本、建筑成本和施工时间。
- 通过讨论内部建筑布局，特别是浴室的布局，使水管和电路的通道不穿过防火墙，从而避免昂贵的被动防火成本。
- 通过审查建筑设计，确保所有必要的防火元素从一开始就包含在基本投标价格中，从而避免变更合同而产生的昂贵费用。
- 在设计阶段设计被动防火保护装置，而不是在安装工作完成后再设计，避免因施工过程中出现错误造成的昂贵返工。



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。Michael有丰富的经验，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 (former managing director for Pacific Consultants); 目前担任国际消防工程师协会新西兰主席 (Society of Fire Protection Engineers, president for New Zealand chapter)。





被动防火元素标准化

大多数昂贵的被动防火元素都是隐藏不见的。但是，我们遇到的每一种建筑设计都是不同的，需要定制不同的消防解决方案。现在，有机会将很多不影响建筑物的外观或功能的设计元素标准化，从而降低设计成本并提供优化建筑成本的机会。

以和一个建筑师事务所的合作为例，Origin消防工程师协助建筑师制作了一套标准的被动防火等级详细信息。Origin消防工程师对其进行了评审。这些都是由唯一的编号和修订标识的，因此在未来的项目中，设计人员只需参考批准清单以确定细节是否符合要求。

合作创建共赢

消防工程师从一开始就参与合作是最理想的情况。Origin消防工程师很高兴有机会与建筑设计师、建筑

商、开发商和供应商讨论项目，为更强大和更具成本效益的设计做出贡献。以较低的价格建造优质的家庭住宅，同时实现可接受的利润率，这需要有富于创造性的设计，创新材料和智能建筑方法。

在一个项目中，Origin消防工程师在项目的早期与建筑师会面，与建筑师讨论他们提出的建筑间墙系统。初步调查后，Origin消防工程师确定没有足够的测试报告信息来支持系统在特定应用中的使用。然后Origin消防工程师与建筑师和结构工程师一起审查了许多其他系统，以便为项目达成最合适的共用墙系统。在概念设计阶段，很容易改变设计，因为没有人花费大量的设计时间来编写和记录解决方案。

Origin消防工程师希望能够在项目初始尽早地以合作者的身份参与设计过程中，并希望这能成为行业内的最佳做法。☺



图 为Michael James提供

广告



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



KiwiBuild

如何更精准地测量数据？ —— 三维激光扫描测量的运用

创新新技术的运用，是实现KiwiBuild可负担房屋的重要举措。如果三维激光扫描测量等技术手段可以提高决策的准确性，则意味着可避免后期调整造成的成本增加。

撰文 Brian Kelly | 编辑 陈秀月



作者介绍

目前担任Babbage Ltd 三维激光扫描项目负责人，工艺工程部资深管桥设计师，和激光扫描测量专家。

不论是施工前后建筑外立面文档数据、乳制品厂、工厂厂房基建项目、建筑修复检测工作、地面坡度热图、施工监测，还是其他行业和应用，交付高效精确的测量实用数据，强化设计和建造的准确度，并加快预制，建造的速度，能确保项目取得最佳成果。

Babbage顾问公司的三维激光扫描测量专家和技术人员拥有丰富的本地和国际经验，深知攫取数据的价值最大化所面临的挑战和多种应用方式。

什么是三维激光扫描服务？

三维激光扫描测量利用激光测距的原理，通过记录被测物体表面大量密集点的三维坐标、反射率和纹理等信息，快速复建出被测目标的三维模型及线、面、体等各种图件数据。

简要概述

- 三维激光扫描测量可大面积高分辨率地快速获取被测对象表面的三维坐标数据，快速、大量的采集空间点位信息，快速建立物体的三维影像模型。
- 可见即可扫描。景深范围150至270米，扫描超过50米区域误差约为5毫米（测量精度）。
- 激光扫描或LIDAR是通过遥感



图 奥克兰图书馆
为Brian Kelly提供

手段，对激光扫描仪工作范围内的不同区域或距离进行测量。

- 可同时在所测建筑内若干位置使用，因此与传统测量的所需较长的时间不同，整个区域（例如建筑、泵房、工艺厂房等）可在短短几小时或几天内便测量完毕。
- 第一级激光——人眼安全激光，无人身安全隐患，类似激光扫描仪，低能耗，不具穿透性——对光学系统或消防监测设备或系统无影响。

主要优点：

- 不影响工厂正常生成或运营

- 减少健康安全风险，避免高处作业和接触危险品，局限性小
- 数据可以标准的图形格式保存，应用在其它软件程序中
- 数据可重复使用，可将同一项目不同时期的数据进行对比，并可使建筑在电脑在真实再现
- 将真实项目数据化，准确性高且清晰，有助于改善设计成果，节省设计时间，减少返工工作
- 可用于资产管理和维护程序，可长期受益
- 数据用途具有多样性，可为未来项目提供参考依据



将三维扫描数据价值最大化时通常面临如下挑战：

●有效沟通

与客户密切交流，清楚知道客户的期望，并使客户了解Babbage团队可提供怎样的支持。

●清晰的工作范围

了解客户所想，确定所需数据的优先级别、项目需要实现的目标，以及三维扫描数据如何供项目服务使用。

●工作人员对搜集数据的处理和应用

三维激光扫描工作人员能够从设计需要角度出发，知道如何更好的搜集并将数据运用到适合的设计环境中，是项目成功交付的关键。专用软件，比如ReCap，和数据的处理方式则能让后续工作更有效的进行。

●整合数据软件的使用

集成建筑物三维激光扫描测量数据后，设计工作需使用Revit, AutoCAD, Microstation 等软件，熟练使用这些软件，了解怎样将扫描所得数据运用到适合的设计环境中是至关重要的。

Babbage团队使用最先进的激光扫描技术和专用的现场电子设备，获取总体环境内、无论繁简的各项数据，通过办公软件将数据处理成三维点云模式，以供三维设计软件使用。想客户所想，运用自身的专业知识和经验，帮助客户获得最佳解决方案。

此外，因所获取的扫描数据庞大，我们可根据客户需要，提供电子数据有效归档和存储等解决方案，以方便客户随时使用。●

激光扫描项目范例：

- 乳制品厂扩建-管桥
- 城市有轨电车项目
建筑外立面监控测量
- 奥克兰酒店项目
建筑修复工程外立面测量
- 快速消费品乳制品厂
高洁净区歧管改造及增加新泵
- 溶气气浮生产线石灰储存罐更换

适用行业领域：

- 乳制品业
- 结构工程
- 竣工验收
- 施工监测
- 建筑
- 工业生产线
- 建筑测量

三维激光扫描
测量可大面积
积分分辨率地
快速获取被测
对象表面的三
维坐标数据。

Babbage顾问公司

广告

Pacific Gardens

公寓和联排别墅

一次拥有，终生自豪。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



现在
注册

BAYLEYS

Julie Quinton | +64 21 894 071 | julie.quinton@bayleys.co.nz
Licensed Agent REAA 2008



CHANGDA
INTERNATIONAL NZ LIMITED



KiwiBuild

难走的预制建造之路 终获政府推崇

从观念、政策、经济再到政治因素，新西兰高度集成的预制建筑是一条很难走的路。

撰文 Dylan Huang

编辑 陈秀月

今年年初，听了一位有着20多年建筑审批经验的奥克兰市议会前员工的分享，得知奥克兰市议会内部由针对模块化建筑的政策。这是我以前未知的情况。

据他所言，奥克兰市议会鼓励开发商考虑模块化建筑，但现有审批体制阻碍了模块化建筑的发展。

他曾审批过两个住宅建筑的案例。预制部件在中国制作完毕再运到新西兰。由于材料和工艺本身质量上等，资料也能基本证明东西是没问题的。他签字通过了上述项目的报批。更高级别的负责人却以“怎样证明预制的过程和一些隐藏工程满足了新西兰的建筑规范”为由产生质疑。监管内部出现分歧，导致小小的案子被递交到了首都建设部处理。建设部官员虽然给与了肯定，但奥克兰市议会还是不敢给最后的批文，最终上诉到了法庭。结果是拒批。

这只是尝试模块化建筑或进口集成建筑众多失败案例中的冰山一角。可见在新西兰现有的制度下实现这个建筑方法有多难。

很多的华人对引进中国预制建筑感兴趣，但预制建筑协会中罕见华人

面孔。虽然整个舆论对预制技术的关注度有所提高，从表面的概念开始触碰到对海外预制产品的政策约束，但这条路仍然很长。我在实践中专研预制建筑长达5年。单是做预制建筑的集成产品认证就花了3年多，耗时之长连新西兰住建部长听了都感到无奈。

在新西兰预制建筑产业链中，还缺失了很多关键环节。为了把事情做成，没有配套专业公司，只能自己去创立相应的公司，才能把产业链整合在一起。众所周知，预制建筑要求工厂化生产精度非常高，特别是工厂在海外，现场拼装出现问题返厂的成本不堪设想。

所以就算产品有了新西兰认证，项目真正落地还是会困难重重。为了保证预制件的高集成化和高精度，需要既懂新西兰建筑设计规范又能和国内预制工厂顺畅沟通的BIM人才，把问题在电脑虚拟建筑信息模型中解决。

后来，我成立了NZBIM公司，主要是来配套预制建筑的“Building Information Modelling (BIM) 建筑信息模型”平台，服务于所有把中国预制产品应用在新西兰项目上的公司。NZBIM正在做的两个别墅示范项目，从NZBIM East Tamaki工厂生产模块然后



作者介绍

黄海鑫Dylan，奥克兰大学建筑学硕士（预制建筑研究方向）。

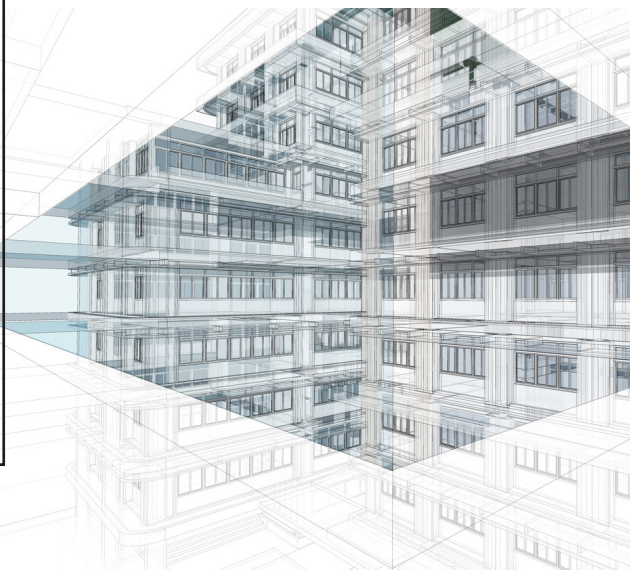
新西兰建设部注册建筑设计师、新西兰建筑设计师协会考官、新西兰华人建筑业协会秘书长，新西兰预制建筑协会资深会员。Archiland奥克兰建筑设计院创始人兼董事、TinyHouse公司创始人兼董事、NZBIM公司创始人兼董事和CodeMark专供建材公司合伙人等。

预制建筑要求工厂化生产精度非常高，特别是工厂在海外，现场拼装出现问题返厂的成本不堪设想。

新西兰华人建筑业协会秘书长
Dylan Huang



从种种迹象来看,时机差不多了。今年下半年会是一个爆发点,预制建筑可能会开始遍地开花。☺



ARCHILAND



50 Pollen Street, Ponsonby, Auckland, 1021
Ph: 09 3608163
WWW.ARCHILAND.CO.NZ





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 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





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@nzcbia.org.nz

www.nzcbia.org.nz