

移民生活：奥克兰市主要住宅区综览 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/207/2021_2022__E7_A7_BB_E6_B0_91_E7_94_9F_E6_c107_207923.htm 福音 编撰

一、前言
：新移民移入纽西兰之前及移入之初，均会为究竟该移居哪一个城市？这一问题所困扰。殊不知城市选定后，再面对选择居住该城市中之哪一区时，更是让人绞尽脑汁，难以取舍。届时不论房价、学校、环境等究竟是好或坏？均有赖您自行判断。而在纽西兰各城市中，尤以奥克兰之住宅区，最为复杂、难以决断。其理由如下：(一) 奥克兰市范围过广，可挑选之住宅区数目更是超过想象奥克兰市是纽西兰最大的城市，实际上是由6个不同的城市所组成，可挑选之住宅区超过百区以上，新移民在短期内要决定住所诚属不易，更何况纽西兰每一个住宅区，均有其特色。两间完全一样的房屋，常因座落地区不同，或因内部装璜有异，而有不同之价格。冒然决定，常生后悔。一般而言新移民对区域之选择，宜以下述几点做为评断之基础：A 交通方便。B 学区较佳，且学校尚有空位可招收新生。C 采购华人食品较容易。D 房价(租金)适中。E 有增值潜力。(二) 各区内房价无真正的平均标准，拿捏不易纽西兰各住宅区内房屋水准、建筑材料、建筑物大小、座落地点(同一住宅区内常因附近环境、地势高低、景观、学校而有截然不同之结果)参差不齐，价格更是天壤之别。不像在国内指明哪一条街，几层楼之大厦，约莫可捉出每坪多少之价格。但在纽西兰光靠一个平均房价的理念去购屋，是行不通的。新移民必需逐屋勘查，逐月了解，方是掌握房价合理与否之关键。虽然坊间不动产公司，已将奥克兰各住

宅区之平均房价统计显示在一些报表上，但所谓平均房价一般系指最近3至6个月该地区市场成交之房价，而华人新移民看得上眼之房屋，成交不多，相对使得前述平均房价出现偏低的常态现象。此外，该平均房价除了随市场利率变动，高低起伏，变化无常外，更由于华人新移民要求房屋之品质，常在一般水准以上，自然拟购入房屋之房价会高出平均房价。但对华人新移民而言，最困惑的是：短期内他们不知道其拟选房屋之品质，是否真正是在一般水准以上？是否就可以按该地区之平均房价再加一些价，以购得理想之房屋？

(三) 入学与学区，习习相关纽西兰大部份之学校均实施「学区制」(SCHOOL ZONEING)，学校对住在该学区内的学生开放入读，部份名校更早已人满为患(部份明星学校，虽开放区外学生凭成绩跨区就读，但新移民子女通过考试之机会甚微)。新移民在选区之前，尤应事先了解。对新移民而言，奥克兰虽设有2所大学、3所技术学院、1所师范学院、95所高中、47所初中及326所小学，但究竟哪一所学校较适合自己的子女？是新移必需切实要考虑的，决不可人云亦云，或迷信明星学校。或许有人会建议参考各校会考成绩，但新移民必须了解到会考成绩，并不能真正代表该校之水准。例如甲校向来评价不高，惟会考成绩栏标示该校「参加考生」平均分数占前90%以上者，达到100%；而乙校之会考成绩栏标示「参加考生」平均分数占前90%者，仅有55%，而占前70%~80%者，有45%。对初抵纽西兰之新移民，很可能就会挑选甲校了。其实甲校应届毕业生共100人，但仅有一人拟继续升学，故该学生参加会考，并经评定为A(前90%)，故有100%的水准；反之，乙校应届毕业生也是100人，全部参加考试成绩均在A

与B间，当然表现优良，但您却从书面资料上就很难看得出来(这是因为会考成绩中并未注明有多少人应考)。二、奥克兰之住宅区：奥克兰市海岸线曲折多变，海湾常深入内陆，因此市内任何一点至海边，车行时间均不会超过15分钟，而地势更是高低起伏，迫使主要干道均依山脊兴建，道路常居高临下，坡度较大，弯角亦多。为使新移民能对大奥克兰市有一整体映像，因此先在各看官眼中植入一幅奥克兰地图。整个奥克兰呈「ㄣ」字型，「ㄣ」之中间横线右侧部份为奥克兰东区，中间横线左侧部份为奥克兰西区；东西两区间之横线则为中区；而「ㄣ」之左侧朝上撇的部份为奥克兰之北区；最后「ㄣ」之右侧朝下捺的部份则为奥克兰之南区。其中又以在中心区中间之ONE TREE HILL(独树山)为其地理上之中心点。诚如前段所提，奥克兰人习惯上把大奥克兰市概括分为东区、西区、南区、北区、中区及市中心区(CITY)等六个区域，其中市中心区为商业区(DOWNTOWN)，非本文探讨之范围。本文仅对座落于奥克兰市东区、西区、南区、北区、中区等五个区域内之住宅及学校，分别介绍如下：(1)中区(CENTRE ARIAL)-位于奥克兰之中央部份，开发时间较早，人口居住密集度较高，位于市中心南方，距市中心较近，交通便利，华人聚集较多，各式华人超市，餐厅不虑匮乏，学校设立亦较密集，惟部份地区房价颇高，学校一般采严革限制招收学区内学生入读政策。主要住宅区分述如下：(1-1)-MISSION BAY-位于奥克兰市中心东方约5至10分钟车程，面对奥克兰港口，以沿海公路与市中心相连，区内依山傍海，尤以朝北面之区段，风景最为秀丽。沙滩平直，弄涛人士，散坐路旁露天咖啡店中，奥克兰港湾景色一览无疑，为奥克

兰最佳住宅区之一。此区房价颇高，房价超过纽币100万以上者，比比皆是。唯该区华人不多，可能与房价过高及区内无适合之学校有关(一般多为年龄稍长之富人，无小孩就学问题)。(1-2)- EPSOM KOHIMARMA-此四区分别位于REMUEERA区之东、东北及东南方，车行至奥克兰市中心约10至20分钟车程(亦约6~15公里远)，地势较崎岖，仿似跨越山脊之REMUEERA路、ST. HELIERS BAY路及北边沿海兴建之TAMAKI路为该区主要干道。同样的座落于REMUEERA路及ST. HELIERS BAY路北坡之建物，因朝北向阳并面海，再与RANGITOTO ISLAND(雷君陀岛)遥遥相望，景色秀丽，除MEADOWBANK部份地区，因近高速公路预定地及火葬场，房价较低外，其它地区之房价一般均在纽币25万~90万之间，随景观之有无而落差极大。该四区均距奥克兰大学商学院TAMAKI分校不远，区内之初高中以GLEMDOME COLLEGE、SACRED HEART COLLEGE、GLEN INNES INTERMEDIATE为主；座落在KOHIMARAMA区内之SELWYN COLLEGE，入学无学区限制，校风较自由，学生无需穿著校服，因此吸引一些亚洲移民子女在此就读。(1-4)-THREE KINGS, MT. ROSKILL REMUEERA-EPSOM区位于奥克兰市中心南方约5至10分钟车程(约5-6公里远)，地势较平坦，以NANUKAU路为该区主要干道，该路亦为市区连接奥克兰机场之必经通路。一般而言EPSOM区内的房价，除南EPSOM区(EPSOM SOUTH)，因已不属名校学区，房价较学区内稍低一至二成外，其它学区内巷道内之房价，则较无明显的区别。REMUEERA区则位于奥克兰市中心东南方约5至10分钟车程(亦约5-6公里远)，地势较崎岖，沿着山脊修建之REMUEERA路

为该区主要干道。区内设有一座设备完善的高尔夫球场，该二区距市区均称交通方便，购物、社区设施亦近在咫尺，而奥克兰的几所大医院，亦设在区内或附近，另奥克兰最大之绿地 ONE TREE HILL及CORNWALL PARK (共占地约 150 英亩)，恰座落在二区之间；在早期(1990年左右)亚洲移民几乎未作考虑，即迁入此二区，目前该二区仍是华人聚集最多区之一。由于该二区开发时间较早，北距奥克兰大学及奥克兰技术学院，均不到10分钟车程，且区内名校林立，中学有著名的EPSOM GIRLS GRAMMAR(EGG)、AUCKLAND BOY GRAMMAR, EPSOM NORMAL INTERMEDIATE等，小学有著名的EPSOM PRIMARY SCHOOL、CORNWALL PARK PRIMARY SCHOOL、VICTORIA AVENUE PRIMARY SCHOOL、REMUERA PRIMARY SCHOOL等。(1-3)-MEADOWBANK, ST. JOHNS, ST. JOHNS PARK LINFIELD-由于受REMUREA及EPSOM二区，房价已高且学区设限较严等因素影响，而往南向发展者，即进入此三区。此三区均位于EPSOM以南，车行至奥克兰市中心约10至20分钟车程(亦约6~15公里远)。除LINFIELD区，因地近MANUKAU HARBOUR(海港)，地势较崎岖外，THREE KINGS, MT. ROSKILL二区，地势则较为平坦。该三区以连接市中心之DOMINION路及MT. EDEN路为该区南北干道，东西向干道则以MT. ALBERT路、RICHARDSON路及HILLSBOROUGH路为主。THREE KINGS区因紧邻EPSOM区，除部份近工业区之不动产，价格稍低外，其它区内房价与EPSOM SOUTH之房价差距有限。MT. ROSKILL区，因DOMINION路路旁设有 多家华人经营之商号(杂货店、肉店、理发厅、餐厅、礼品店

、蔬果店及录像带店)，采买甚为方便。区内更有二座高尔夫球场近在咫尺；而MT. ROSKILL GRAMMAR SCHOOL、MT. ROSKILL INTERMEDIATE及MT. ROSKILL PRIMARY SCHOOL，小学、中学及高中，三所学校毗邻而居，对每日需接送家中不同学龄子女上下学的家长而言，不啻为一大福音。(1-5)- MT. EDEN-此区紧邻奥克兰市中心南方，介于市中心与EPSOM区之间，由此区进入市中心仅约2至5分钟车程(约3~5公里远)，MT. EDEN路贯穿全区，是与奥克兰市中心最接近的区域之一，区内大部份房屋均为40~80年之老式建筑，过去较多上班族为求近上班地点而择居此区，当时一般房价不贵，但近年此区房价已不可同日而语了，区内房价以MT. EDEN路为分界，因为两侧学区不同，而呈现不同之价差。(2) 东区-一般华人惯称东区为HOWICK，其实HOWICK仅为东区中之一个区域，惟因整个东区系近20年才开始开发，且目前仍继续开发中，而HOWICK区在整个东区开发案中，开发时间较早并已近完成，颇具代表性，是以一般人惯称东区为HOWICK。但HOWICK区幅员广大，涵盖HOWICK、BOTNY DOWNS、MEADOWLAND、BUCKLANDS BEACH等；一般称老HOWICK为「老街」，由于开发时间较早，区内道路较东区其它区域为窄，但仍不失整齐，区内建有甚多具有英国风味之建筑物。BUCKLANDS BEACH则位于PAKURANGA路之北侧，地处东区之北的面海处，全区有极宽广的海景，往北有一个向海延伸出的半岛，与RANGITOTO ISLAND遥遥相对。亦有FERRY(渡轮)可渡至市中心。毗邻的HALF MOON BAY亦有游艇码头及俱乐部，深好海上活动的白领阶级大多居于此。BOTNY DOWNS

及DANEMORA为较新开发区，目前仍继续在开发中，BOTNY DOWNS更设有全纽西兰最大之SHOPPING MALL，区内百货公司林立，银行甚至每周营业7天，每逢假日，区内数千停车位亦经常是 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com