

新西兰房地产市场 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/208/2021_2022__E6_96_B0_E8_A5_BF_E5_85_B0_E6_c107_208044.htm 中国以农立国五千年

，传统上中国人对土地有一份特殊的情感，而且在过去的二三十年里，持续且快速的经济的发展，让土地的价值也相对稳定增加，每七年一再的房地产周期，不管什么类型的房地产投资都能快速的增加财富，因而造就了不少社会的新富阶级。有土斯有财，在我们的经验里，几乎成了铁一般的定律。但经过时空的转换，同样的经验是否也适用于新西兰呢？接下来，让我们来了解一下新西兰的房地产市场。基本上，新西兰的房地产市场可分为二个部分：住家及商用。大多数的移民而言，购置自用住宅常常是我们下飞机后的第一要务，这也是新西兰投资的开始。大环境的考量，诸如安全、方便、学区等，新西兰人与我们思考方向并无很大不同，所以地段的选择相当重要，有时只是一街之隔，价格相去不可以道里计。比较妥善的做法是，将个人属意的区段及价格区间告诉数个房地产经纪，他们能很快的在计算机里找到一些适合的对象。接下来，请房地产经纪安排参观个人有兴趣的对象，若觉得满意，在签字出价前，有两件事值得去做：1.至地政事务所(Land Information)查权状(Title)及前次移转价格，并将该区段附近的成交值作一理解(若能花些少许的钱请鉴价师(valuer)估价则更理想)；2.告诉律师个人的附加条件，请律师形诸于文字，以确保个人权益。有许多朋友在签字后才发现其它问题，希望藉笔者之专业知识帮助他们解围，但大多数的时候我都爱莫能助，所以千万记得签字形同盖章，务必

慎重。此外，房地产经纪拿的是卖方的佣金，所以在立场上他会比较倾向卖方，这也是可以理解的，而且对于这么大笔金额的交易，寻求律师或专业第三者的意见相当重要，绝对不要因为不好意思而将就，否则会悔之莫及。在西方社会里，权利义务关系清楚，才不会互相伤害，友谊也才能长久。

除了自用住宅外，假如还想要在房地产方面进行投资的话，您有两种选择：1.买住宅、公寓出租，2.买商用房地产出租。虽然一样收租，但却是两样心情。在购买之前，了解其优缺点及确定自己的投资目的，对于投资标的的选择，会有蛮大的帮助。众所周知的，截至目前为止，新西兰对资本利得（CAPITALGAIN）仍然免税，所以假如个人的投资目的是要能够对抗通货膨胀，而不是很在乎眼前的收入，那么选择增值较高的投资标的物，是会有税务好处(TAXBENEFIT)；反之，若定期收入是主要的经济来源，高租金收入可能是较佳标的物。至于何谓商业房地产呢？或许您无法想象，除了一般住宅及公寓之外，举凡办公大楼、超级市场、零售店铺、加油站、工业厂房，甚至于医院、旅馆，都可算是商业房地产。这一点对有些乡亲而言，是与我们过去的经验略有不同的。如前所述，新西兰是一个资本高度不足的国家，大多数企业为了将资金更有效的利用，都不愿拥有自己的办公大楼或工业厂房，所以租赁市场因而产生。对于拥有资本财却又不愿投资生产事业的人，他可以出租不动产来获取租金与土地增值的双重好处，却又不需承担生产事业的风险。理想的投资组合，应该是不要将所有的鸡蛋放在同一个篮子里，以分散投资风险。下表仅提供各种类型投资工具的投资报酬率分析，以新西兰的过去来看，数字或有出入，但也相去不远，若

把时间坐标延长，无疑的现金在手会是最大的赢家。假如再考量资本利得的因素，读者诸君不难发现除了银行定存这个篮子外，股市及房地产自有它们的魅力。但在这里还得提醒各位，高报酬永远相伴而来的是高风险，在经济成熟的市场里，能够维持在每年出国留学移民教育考试出国,留学,移民,澳洲,澳大利亚,加拿大,英国,美国,法国,日本,新西兰 中国以农立国五千年，传统上中国人对土地有一份特殊的情感，而且在过去的二三十年里，持续且快速的经济发展，让土地的价值也相对稳定增加，每七年一再的房地产周期，不管什么类型的房地产投资都能快速的增加财富，因而造就了不少社会的新富阶级。有土斯有财，在我们的经验里，几乎成了铁一般的定律。但经过时空的转换，同样的经验是否也适用于新西兰呢？接下来，让我们来了解一下新西兰的房地产市场。基本上，新西兰的房地产市场可分为二个部分：住家及商用。大多数的移民而言，购置自用住宅常常是我们下飞机后的第一要务，这也是新西兰投资的开始。大环境的考量，诸如安全、方便、学区等，新西兰人与我们思考方向并无很大不同，所以地段的选择相当重要，有时只是一街之隔，价格相去不可以道里计。比较妥善的做法是，将个人属意的区段及价格区间告诉数个房地产经纪，他们能很快的在计算机里找到一些适合的对象。接下来，请房地产经纪安排参观个人有兴趣的对象，若觉得满意，在签字出价前，有两件事值得去做：1.至地政事务所(Land Information)查权状(Title)及前次移转价格，并将该区段附近的成交值作一理解(若能花些少许的钱请鉴价师(valuer)估价则更理想)；2.告诉律师个人的附加条件，请律师形诸于文字，以确保个人权益。有许多朋友在签

字后才发现其它问题，希望藉笔者之专业知识帮助他们解围，但大多数的时候我都爱莫能助，所以千万记得签字形同盖章，务必慎重。此外，房地产经纪拿的是卖方的佣金，所以在立场上他会比较倾向卖方，这也是可以理解的，而且对于这么大笔金额的交易，寻求律师或专业第三者的意见相当重要，绝对不要因为不好意思而将就，否则会悔之莫及。在西方社会里，权利义务关系清楚，才不会互相伤害，友谊也才能长久。除了自用住宅外，假如还想要在房地产方面进行投资的话，您有两种选择：1.买住宅、公寓出租，2.买商用房地产出租。虽然一样收租，但却是两样心情。在购买之前，了解其优缺点及确定自己的投资目的，对于投资标的的选择，会有蛮大的帮助。众所周知的，截至目前为止，新西兰对资本利得（CAPITALGAIN）仍然免税，所以假如个人的投资目的是要能够对抗通货膨胀，而不是很在乎眼前的收入，那么选择增值较高的投资标的物，是会有税务好处(TAXBENEFIT)；反之，若定期收入是主要的经济来源，高租金收入可能是较佳标的物。至于何谓商业房地产呢？或许您无法想象，除了一般住宅及公寓之外，举凡办公大楼、超级市场、零售店铺、加油站、工业厂房，甚至于医院、旅馆，都可算是商业房地产。这一点对有些乡亲而言，是与我们过去的经验略有不同的。如前所述，新西兰是一个资本高度不足的国家，大多数企业为了将资金更有效的利用，都不愿拥有自己的办公大楼或工业厂房，所以租赁市场因而产生。对于拥有资本财却又不愿投资生产事业的人，他可以出租不动产来获取租金与土地增值的双重好处，却又不需承担生产事业的风险。理想的投资组合，应该是不要将所有的鸡蛋放

在同一个篮子里，以分散投资风。下表仅提供各种类型投资工具的投资报酬率分析，以新西兰的过去来看，数字或有出入，但也相去不远，若把时间坐标延长，无疑的现金在手会是最大的输家。假如再考量资本利得的因素，读者诸君不难发现除了银行定存这个篮子外，股市及房地产自有它们的魅力。但在这里还得提醒各位，高报酬永远相伴而来的是高风险，在经济成熟的市场里，能够维持在每年 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