



# RAY WHITE NOW

按部就班

为您呈现新西兰房地产市场实时洞察

# 首席执行官 致辞

亲爱的业主，

已经迈入2024年的第一季度，买家和卖家们变得更加忙碌，他们正享受着更加稳定和可预测的市场条件，以进行下一步的行动。

我们通过我们的Pulse平台从全国195个办事处的实时数据中获得了充分的活动信息，描绘出了一个弹性和蓬勃发展的市场景象。销售量激增了37.40%，我们的销售人员取得的价格上涨了11.30%，而新上市房源的数量在过去一年里增长了23.80%。

尽管3月份传统上是地产业务的一个相当强劲的月份，但这些指标却违背了我们的预期，并反映出当前机遇的强烈信心。

一个显著的趋势是拍卖活动的显著增加，我们Ray White的参与度同比增长了84%。这清楚地表明，新西兰人已经远远超越了巅峰时期的悲观情绪，现在期待着经济条件在年底稳步改善。

在后疫情时期地产市场的过山车式高低之后，我们的卖家们在拍卖过程中找到了他们渴望已久的透明度，拍卖过程中的竞标可见性、销售日期的设定以及交易日的完全和最终无条件成交，都成为交易双方极具吸引力的特点。

销售其他方式的谈判正在花费时间，主要是因为这些购买越来越依赖于买家先出售自己的房屋并满足其他尽职调查的能力。这意味着，尽管情绪是积极的，结果是可以实现的，但紧迫性是当前动态中缺少的一个特征。

随着新房源数量高于长时间以来的水平，买家有更多的选择，并且对他们探索各种选择的能力充满信心。

这些令人振奋的市场轶事的支撑点是持续存在的负担能力限制（毕竟，抵押贷款利率仍然较高）、对企业主的盈利能力措施更具挑战性，以及不确定的全球前景。

虽然这些抑郁的特点在单独存在时并不理想，但它们有助于限制市场活力，否则可能会引起央行的关注，很可能需要采取进一步的工具来抑制需求。

为此，令人欣慰的是，在上一次（4月10日）货币政策声明中，官方现金利率（OCR）保持在5.50%不变，这表明央行认为当前的措施是有效的。

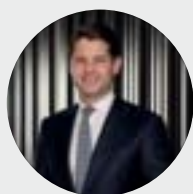
当下的购买和销售条件是长期以来最好的，卖家受益于需求、选择和日益增长的已获批准并准备购买的买家比例。

另一方面，买家们继续受到改善的信贷条件的鼓舞，其中包括人们日益增长的期待，即下一个官方现金利率（OCR）调整很可能是今年8月的降息。

尽管仍然存在挑战，但本季度有很多理由保持乐观。持续波动意味着利益相关者必须依靠专家建议和最新的市场定价信息做出明智的决策。然而，我们为Ray White全国网络取得的强劲成果感到自豪，并期待向您展示更多关于通过这扇黄门获得更好地产成果的原因。

请欣赏我们的第69期《Ray White Now》

祝好，



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Coulson'.

**Daniel Coulson**

首席执行官，  
新西兰Ray White





**FEATURED PROPERTY**  
**226 Remuera Road, Remuera**

Proudly marketed by Steve Koerber and Steen Nielsen  
Ray White Remuera

Megan Jaffe Real Estate Ltd Licensed (REAA 2008)



# 目录

- 2 首席执行官的致辞
- 6 为何现在出售
- 11 豪宅供应急剧下降
- 16 融入新节奏
- 19 拍卖日益受欢迎
- 21 基础设施与住宅开发的交汇
- 24 新房源的大月
- 26 从新定义租赁现实
- 29 关于Ray White
- 31 226 REMUERA ROAD, REMUERA



## 为何 现在出售？

**Daniel Coulson**  
首席执行官  
Ray White New Zealand



近来，拍卖过程的重要性日益凸显，导致以此方式市场推广的房产数量增加，尤其是高价值的房产频繁通过拍卖成交。

买家和卖家对于通过拍卖获得合适结果的信任日益增强，这反映了他们渴望清晰明了、即时无条件结果的愿望。与此同时，实际供给与当前需求之间的不匹配继续证明是地产市场活动的一个重要因素。

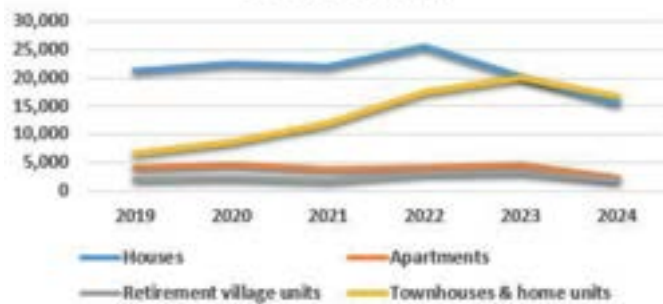
晴间多云

尽管从三月的销售结果中可以看到积极的轶事，但在住宅地产的天空上，供求暴风雨的乌云似乎再次聚集。

目前，我们知道购房能力受到了挑战，而且没有足够的私人租赁房源来满足新西兰在2023年新增的14.5万人口的需求。专家们表示，我们需要额外建造5.5万套房屋来满足去年的需求。然而，实际交付的房屋数量看起来只有3万套左右，导致了两位数的供给缺口，加剧了住宅建筑许可的急剧下降所带来的问题。

奥克兰、惠灵顿和坎特伯雷的未来活动面临最严峻的下降，分别下降了27%、40%和20%的住房许可数量。

2月份前的年度各类型新居许可数量



来源: Statistics New Zealand, interest.co.nz

金融条件对开发商来说具有挑战性，高利率和建筑成本的增加（受全球冲突和重要贸易路线中断的恶化影响）继续使得可行性变得困难，特别是考虑到销售计划外的低迷。

近期令人鼓舞的消息来自建筑和建设部长Chris Penk，他宣布将进行大规模的监管改革，并对新西兰的《建筑法》进行重大改革，以允许在选定的认可住宅建筑材料中增加更多的多样性。

即将在年底前通过议会的这些变革旨在降低新建筑的成本，同时不会损害建筑施工的完整性和标准。

我们将密切关注这一领域的发展，以了解其对房价可承受性和新住房供应的影响。但目前，针对现有房产的竞争继续加剧，特别是考虑到未来两年可能完成的新开发项目数量较少。

## 接下来的100天

政府的第一个100天已经过去，宣布了下一个季度的“行动计划” - 这是一个强调房屋和房地产行业的全面工作计划。

在接下来的几个月里，中密度住宅标准

(MDRS) 或俗称的“联排别墅法案”将成为新西兰各地政府的可选项。希望使用该立法的市政府必须通过投票来批准它。

虽然受到许多挑战，曾经的跨党派政策现在似乎不符合目的，政府继续寻找其他政策选择，通过合理的密度增加住房供应。

重点放在城市区域的填充住房上，这些区域靠近公交线路和火车站等快速交通设施，为这些区域提供了发展机会。

尽管充满了提升房价可承受性的潜力，但政府专注于解决住房供应问题并实施政策以促进更实际的开发，预计将改变风向，为房主提供了一个在更为确定的基础上探索其选项的有力理由。

## 财务韧性

最近公布的经济数据 - 如商业信心调查、通货膨胀、就业和制造业数据 - 表明储备银行 (RBNZ) 维持货币政策紧缩的需求略有减少。

然而，新西兰人已经谨慎地平衡了他们家庭的财务状况，为2024年的不确定性做好了准备。

在过去的18个月里，我们被一连串的厄运消息所淹没，导致许多家庭暂停了支出计划，并为一段财务巩固期而做好了准备。

考虑到约59%的现有贷款（按价值计算）将在接下来的一年内调整至更高的抵押贷款利率，这是合理的。

尽管储备银行表示，目前保持限制性的货币政策立场仍然是必要的，以限制产能压力，但在最近的（4月10日）货币政策声明中，它将官方现金利率保持在5.50%不变。

这表明，尽管央行承诺继续努力打击通货膨胀，但目前并不需要进一步的防御措施。

不调整利率对借款人是个好消息，意味着目前市场仍然预期最早在8月份进行利率调降，这一预期没有改变。

## 前途光明

看起来我们对未来的情况有了更清楚的认识，信贷需求也似乎在增涨。住宅贷款数据显示，自住房主、首次购房者和投资者的借贷额都比去年这个时候多了些。

虽然看懂前瞻性指标有些复杂，但有一点是肯定的——买家和卖家都越来越有动力去成交。对我们全国各地的团队来说，这是一个抓住机会的好时机，为寻找下一个家或投资的人们提供支持。

如果你想知道更多关于目前市场机会或我们Ray White提供的服务，我们很愿意帮助你。







# 豪宅供应急剧下降

**Atom Go Tian**  
Senior Data Analyst  
Ray White Group

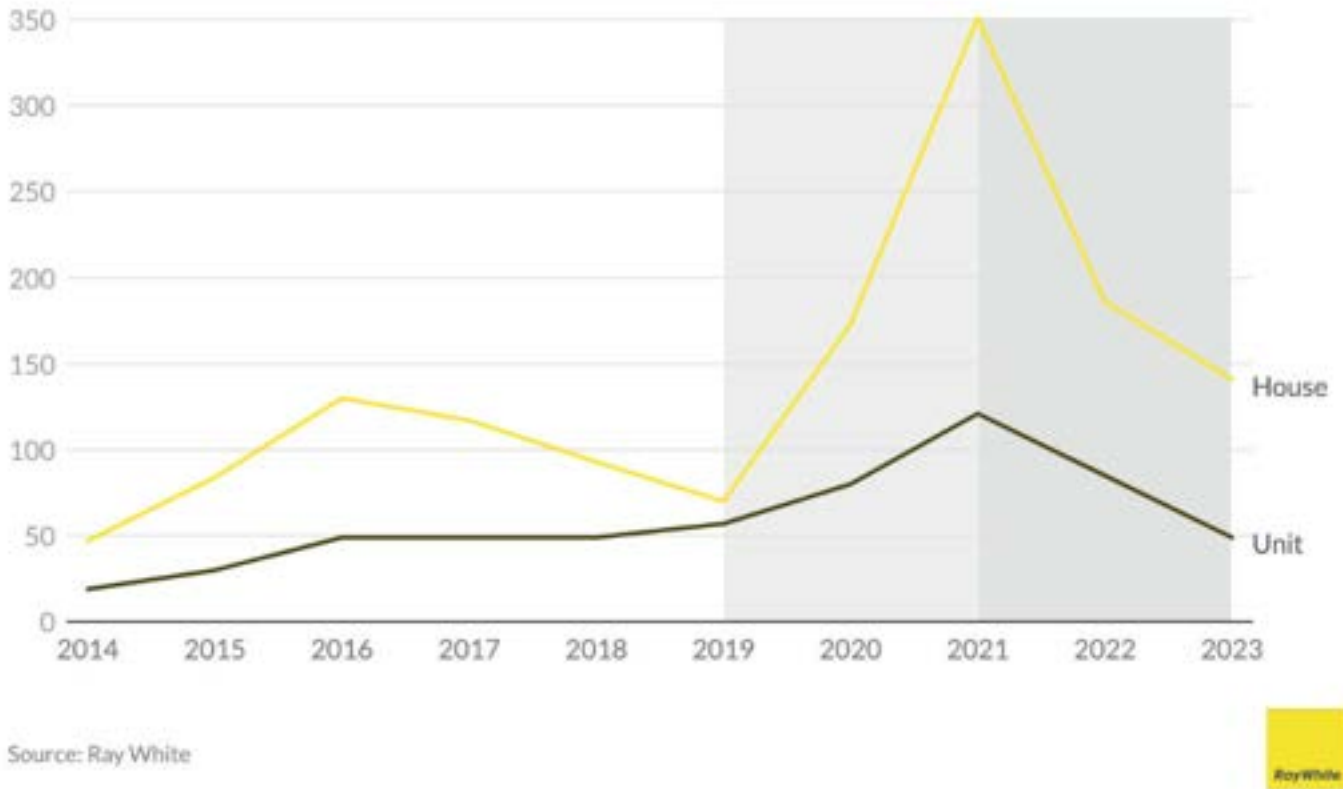


我们Ray White新西兰网络最新的数据显示，由于真正高端住宅短缺，全国范围内的豪宅交易比例持续下降。

Ray White集团高级数据分析师Atom Go Tian表示，地区价格差异为新西兰各个市场的豪华住宅提供了不同的视角。

他表示，奥克兰市售价超过500万纽币的房屋通常被认为是顶级房产，而可比的公寓和单位需要能够卖到300万纽币以上。

过去两年，豪宅和豪华公寓的销售量下降了一半，扭转了2019年至2021年间的增长趋势。

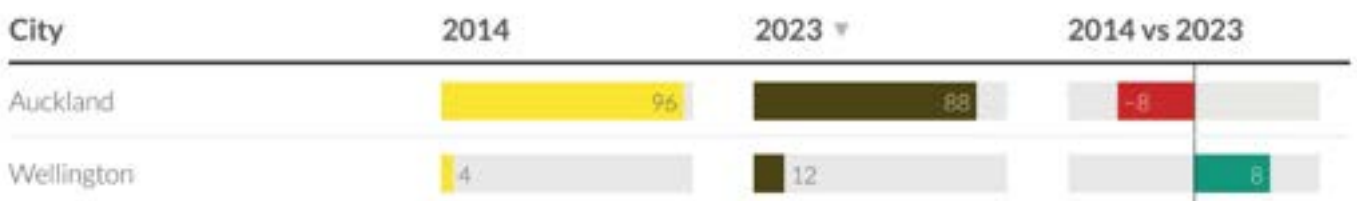


在新西兰最大的城市，通常预计房价更高，这里聚集了大量财富和最丰富的选择。这个城市是主要的豪华地区，占据了新西兰豪华住宅销售的88%以及所有豪华公寓和单位销售的80%。

而在惠灵顿，由于其较小的城市地理范围，独立豪宅的起步价格约为300万纽币，而联排别墅的价格约为200万纽币，并且市场表现持续稳步增长。

惠灵顿的豪宅销售比例同比增长了8%。相比之下，其他市场在同一时期的增长仅为1.50%至1.70%。”

奥克兰仍然占据豪宅销售的大部分份额，但惠灵顿在过去两年中的增长率更大。



Source: Ray White

过去12个月对于住宅销售市场来说是波动的，整年共有141栋豪华住宅和49个豪华公寓交易。尽管销售量大幅下降，但经济条件的变化、较高的债务服务成本和全球动荡等众多因素组合意味着高端房地产业主紧紧抓住他们的资产，而有钱的买家则在一旁观望。

## 奥克兰

在奥克兰，大量的豪华住宅集中在市郊的Remuera区，这里有优质的学校、高档设施、四通八达的交通，以及毗邻金色沙滩的东海湾位置。

然而，一旦我们关注到“豪华公寓销售”，Remuera就被Parnell取代了。这个同样高档的地区靠近中区，自然倾向于高密度发展。

我们的研究通常显示，像Kohimarama和北岸的Milford这样的郊区在高净值买家中一直保持着持续的吸引力。

## 豪宅销售前十名的区

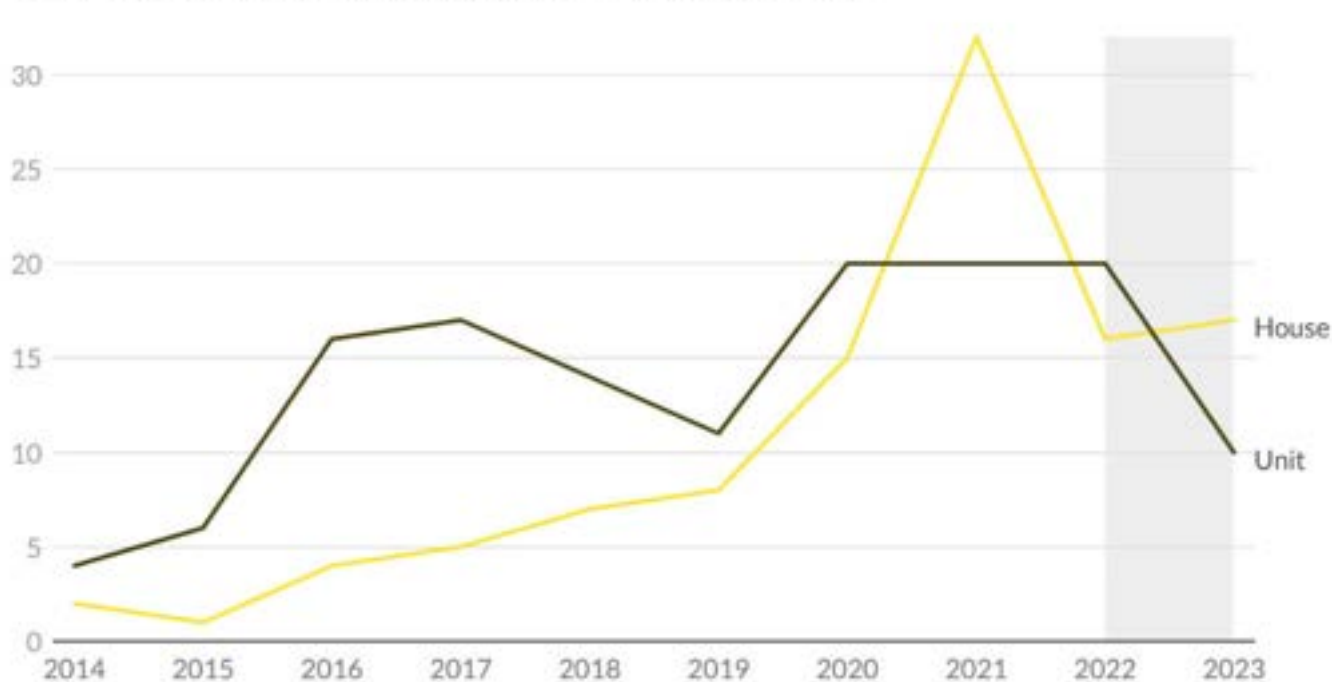
Suburb	City	No. of Luxury House Sales
Remuera	Auckland	26
Herne Bay	Auckland	7
Epsom	Auckland	6
St Heliers	Auckland	5
Takapuna	Auckland	5
Orakei	Auckland	5
Glendowie	Auckland	5
Mission Bay	Auckland	4
Milford	Auckland	3

## 惠灵顿

2023年，惠灵顿以售出17栋价值超过300万纽币的房屋结束。略高于2022年，但仍远低于2021年的巅峰时刻，那年销售了32栋豪宅。

至于豪华公寓，惠灵顿在2020年达到了20个单位的销售高峰，并一直保持到2022年。然而，去年，销售量锐减至仅有10个单位，且每个单位的价值均超过200万纽币。

### 惠灵顿的豪宅销售略有增加 而豪华公寓销售则减少一半。



Source: Ray White



Mount Victoria、Wadestown和Kelburn位居惠灵顿豪宅销售最多的区。这些地区毗邻惠灵顿市中心的便利设施，拥有充满活力的社区和历史悠久的居民社区，这里的住宅融合了现代与历史的特色。

市场的容量受到挑战，豪华单位供应稀缺，尤其是与奥克兰相比。然而，惠灵顿的豪华单位销售集中在东方湾及周边地区，这是该地区优越的海滨社区。

我们的数据显示，豪宅市场在主要城市中表现极为复杂。虽然奥克兰仍然占据主导地位，但惠灵顿市场也有一定的需求，并且两个地区的特定区仍然受到有充裕资金的购房者的追捧，而且它们不受经济波动的影响。随着经济条件的稳定，我们预计豪华市场部门将继续增长和活跃。



# 融入 新节奏

**Treena Drinnan**  
Chief Agency Officer  
Ray White New Zealand



最新的抵押贷款数据表明，市场已经超越了最低点，新西兰人对自身前景充满了乐观，这在持续的住宅市场活动中得到了体现。

过去几个月给予了买家精进谈判技巧的机会，而当前的房源数据显示，卖家在引入新房产到市场上时表现出了特别的信心。

买家们也表现出了更高的积极性，因为他们期待着利率下降、经济状况改善，并且希望在潜在政策变化之前采取行动——特别是涉及到债务收入比（DTI）措施，这引发了一些不确定性。

然而，当前市场上供售的房产库存创下了历史新高，为买家提供了更多选择和更多时间进行彻底的尽职调查。与此同时，卖家们发现自己处于有利地位，在银行据报道放宽了贷款条件以吸引抵押贷款资金的市场中进行交易。

## 供求动态

尽管住宅建设的速度正在从之前前所未有的水平放缓，但行业评论人士预计建筑业将出现下滑，特别是对2025/26年左右的住宅市场产生影响。

过去一年住宅建筑许可数量减少了近30%，但预先计划的项目管道将继续保持建筑商的活跃。然而，移民对租赁市场施加着重大压力，并削弱了疫情期间住房供应所积累的增益。实质上，住房供应未能满足需求，如果这一趋势持续下去，可能会在中期对房地产价格产生上升压力。

## 供应

新西兰Ray White网络于三月份将2,225套新房源引入市场，与去年同期相比增长了34.77%。与此同时，团队成员在该月实现了1,587笔销售，较过去12个月的销售价值增长了37.85%。

## 需求

尽管新西兰人预计今年大部分时间内会继续维持高利率，但调查结果表明，越来越多的人相信抵押贷款利率已经达到峰值。这种情绪可能会继续吸引买家和卖家的关注，等待合适的时机行动。

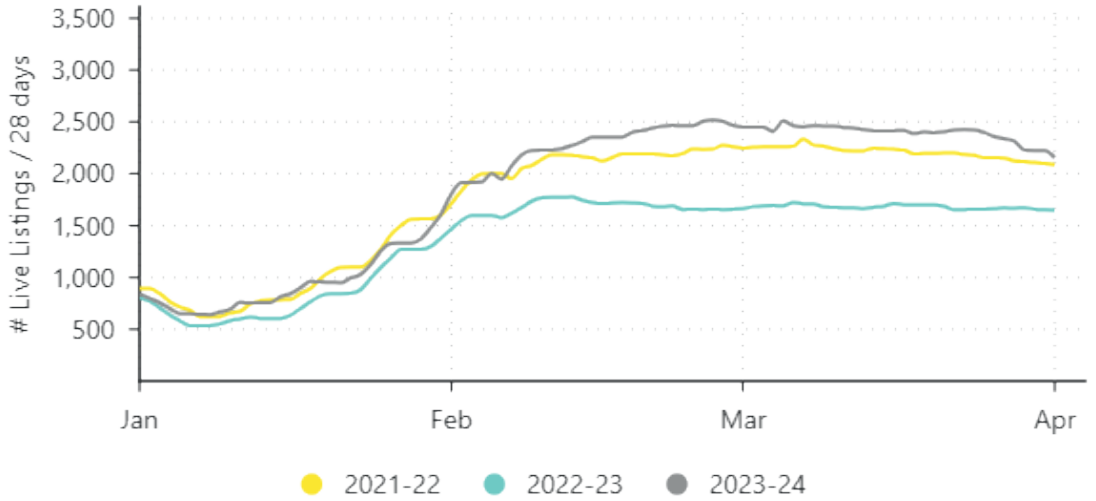
预计在未来几个月内，现场房源列表将趋于稳定，网站查询和贷款预批请求将增加，但尚不清楚2024年第四季度是否会出现预期的利率削减，以及它们是否足够大，能够给原本谨慎的市场注入动力。

拍卖过程仍然是最透明、最具竞争力的销售方法；这得到了新上市房源的支持，这些房源继续偏向于拍卖作为首选的销售方式。这表明了卖家信心的显著转变，并承认了拍卖过程在规定时间内实现市场测试的、无条件的销售价格的有效性。

### 实时在售房产数

本图显示了Ray White渠道上的实时在售房产总数。

截至2024年3月的月底，我们的现场房源数量与去年同期相比增加了34.77%。

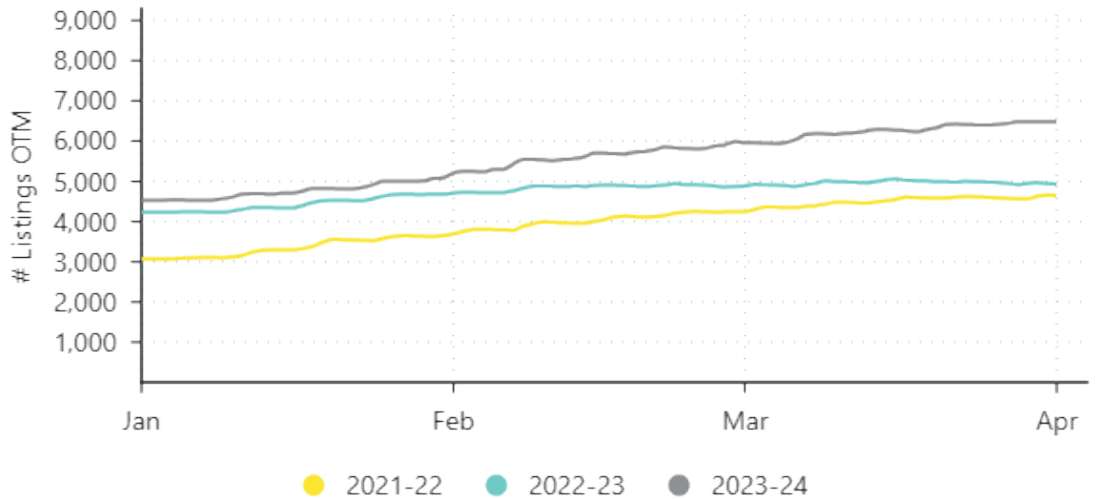


Source: Ray White Online Analytics

### 市场总房源

该图比较了过去三年市场上实时上市列表的总数。

截至2024年3月的月底，这一数字增至6,545，同比增长了32.54%。



Source: Ray White Online Analytics

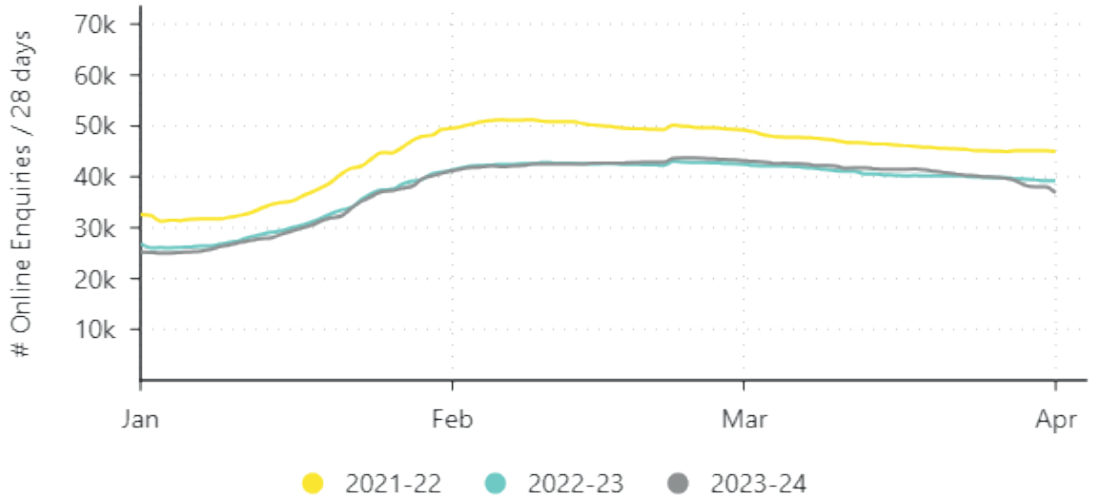






### 网站用户

这张图表比较了过去三年里数字化的方式在新西兰各地浏览Ray White房源的用户水平。截至2024年3月，尽管在线用户数量增加了11.64%，但与去年同期相比，数字查询减少了3.10%。

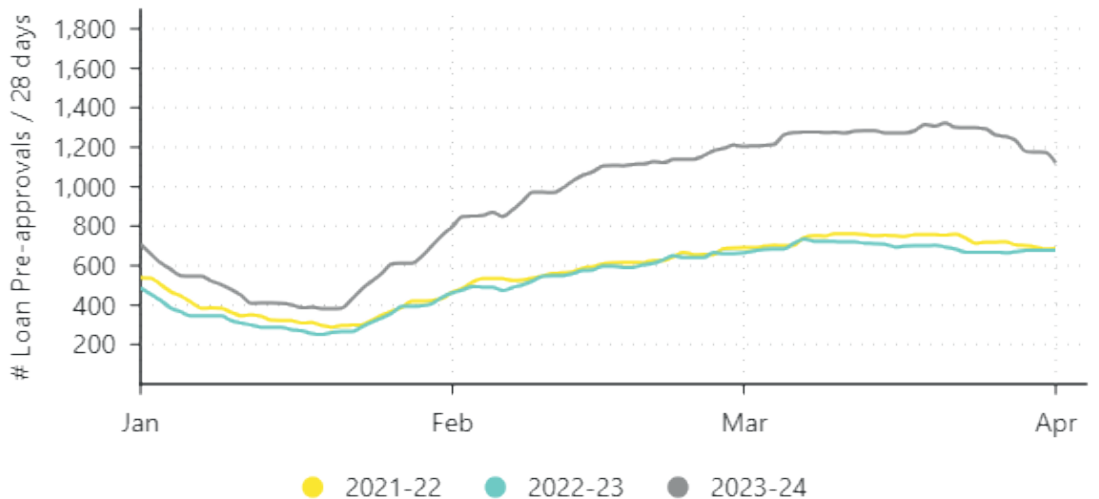


Source: Ray White Online Analytics

### 贷款预批

这张图表比较了过去三年里通过Loan Market经纪人提交的贷款预批准数量。

截至2024年3月的月底，收到的贷款预批数量为1,174，同比增长了73.16%。



Source: Ray White Online Analytics

# 拍卖 日益受欢迎

**Sam Steele**

首席拍卖师

Ray White New Zealand



最近政策明晰、库存增长，使得Ray White的拍卖活动异常活跃且表现出韧性。

三月份见证了活动的蓬勃增长，而在此之前几个月，我们销售网中的拍卖量也持续增加，取得了一系列令人鼓舞的成果。

市场的复苏达到了高峰，因为房产所有者们利用夏季时节做出了重要决策，并且以透明的方式拍卖他们的房产。

全国范围内，创下了744场拍卖的纪录，同比增长了显著的54%。

房源数量的激增促成了令人满意的成交率，达到了50.60%，比去年同期增长了六个百分点，进一步增强了市场状况的信心。

购买者对可供选择的多样性感到满意，每场拍卖平均有两名注册竞标者，加剧了竞争。

一个显著的趋势是对拍卖销售方式的接受，这种方式在全国新上市房产中占据了37.30%的份额。这种偏好在主要城市尤为明显，各类资产中有50%的卖家选择了拍卖。

在整个月份中，拍卖始终表现出色，体现在它们在市场上的平均时间非常短——仅为26天，而私下协商销售则需要42天。这些数据突显了在当今快节奏市场中选择合适的销售方法的关键作用，快速交易与成功率一样重要。

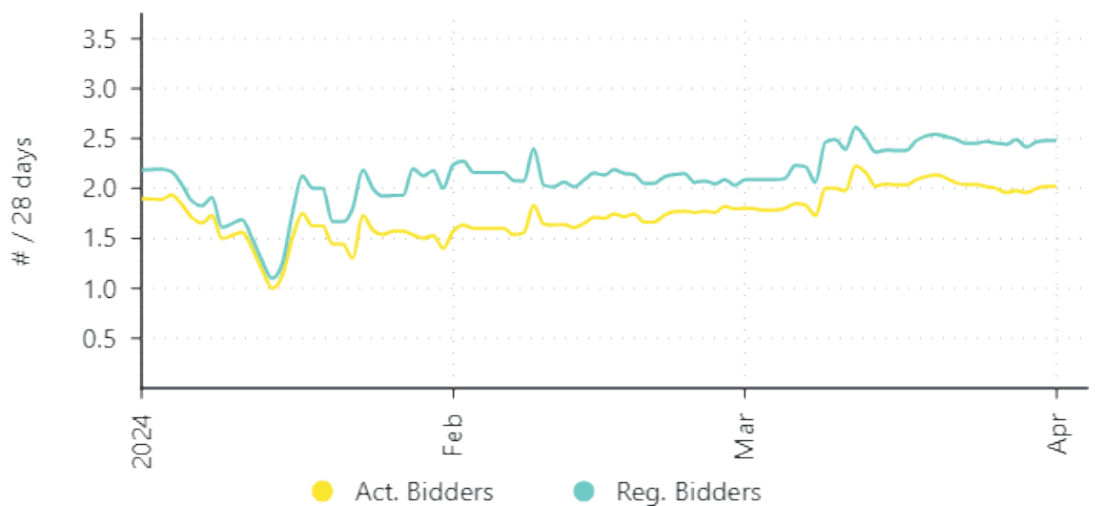
销售团队证实了购买者的情绪有所改善，他们仍然谨慎但积极参与，同时还有大量新的房源涌现。

拍卖的透明和竞争性质继续受到所有参与方的高度重视，带来积极的结果并增强了消费者信心。这种与市场情绪的战略一致性将新西兰Ray White置于支持拍卖作为首选销售方法的坚定倡导者的位置，所有指标都表明对该过程的信心增强。

随着我们结束传统上繁忙的夏季，我们准备利用拍卖固有的优势，促进买卖双方的参与和信心的增强。

### 竞标数/月

这张图表展示了截至2024年三月份，每场拍卖的注册竞标者和活跃竞标者的数量。



Source: Ray White Online Analytics

# 基础设施与住宅开发的交汇

## Ray White New Zealand

在一个以连通性来衡量进步的世界中，对交通基础设施的关注持续推动长期以来的农村地区进行转型。全国各地的园艺区正处于郊区革命的前沿，引发对交通解决方案的探索，这些方案波及邻近社区。

随着郊外生活方式物业让位于新的充满活力的社区，地方政府正在采取积极措施，为未来三十年的增长做好准备。

对于土地所有者来说，这意味着实现战略发展走廊中土地固有价值黄金机会。

奥克兰大学的研究提供了令人信服的证据，即在《统一规划》下调整土地规模直接导致了2016年至2021年间超级城市中有三分之一的新住宅得到许可。研究人员表示，在此期间，约有21,800套新住宅的许可直接来自于《统一规划》的土地规划调整，这突显了这些策略的有效性和未来城市发展的潜力。

《统一规划》是一份全面的规划文件，于2016年通过，对奥克兰的区域发展和土地利用起到了关键作用。该计划将在2026年之前进行全面审查，为在特定区域增加密度、加强现有社区、以及增加新绿地地区的容量提供了新机会。

西格特和Whenuapai之间的西北地区已成为城市增长故事中的重要动脉。该地区通过雄心勃勃的基础设施项目迈向转型飞跃，包括拟议中的快速交通走廊（RTC）。这一富有远见的计划承诺实现从Kumeu-Huapai地区到关键目的地的无缝连接，并为未来全面发展新的住宅区域奠定基础。

尽管这些项目多年来一直在酝酿，但新政府承诺致力于创建资助关键基础设施的途径。目前正在调查更多使用私人-公共合作伙伴关系等选项。

长期以来一直抑制发展的地区有望实现有形进步，这对开发商来说尤为令人兴奋。市议员们从奥克兰北岸的Northern Expressway等成功案例中获得了启示，投资者们也在关注基础设施驱动的增长脉搏。涟漪效应是明显的，之前沿着战略走廊的土地价值飙升，与发展激增相呼应。

随着该地区的增长，土地需求及相关价值有可能上升，而位于州级公路网络和快速交通网络范围内的土地往往比交通不便利的地区价格更高。

房地产投资者始终关注高价值基础设施项目的动向。尽管面临经济挑战，但对于待开发的住宅土地仍然存在持续需求，尤其是在市议会去年底决定采纳其未来发展战略（FDS）之后。

市议员投票撤销了奥克兰市边界边缘约4,800公顷土地的分区划定。同时，他们承诺优先在已经出现增长的地区进行基础设施支出。

最近的新西兰基础设施委员会的研究发现，2010年，奥克兰的城市土地价值比相邻农村土地高出两倍以上。仅去年，这一比例已上升至4.40，显示出邻近地区的变化可能会改变相关土地价值的情况。

一个当地的例子是南奥克兰的Drury，那里已经开始了一个新的市中心的工程，计划在未来三十年内容纳6万名新居民。

位于附近郊区的土地所有者，包括Runciman、Ramarama和Ararimu在内，报告说他们的生活区块需求稳定，经常收到来自于对这个高增长区域进一步投资感兴趣的大型开发实体的询问。

尽管有大量待开发的土地，但缺乏支持进展的相应分区划定。

住宅建筑水平已经从两年前的高峰下降了近10%。经济条件以及容量限制、建筑成本和较高利率的综合影响已经影响了房屋建筑商和开发实体。

最新的估算显示，新西兰建造的房屋远远不足以满足庞大的人口增长。预测人员表示，为满足增长和移民需求，未来五年我们将需要额外建造12.5万套住房。

中央政府增加住房供应的倡议包括一项10亿新西兰元的“为增长而建”提案，该提案将使地区议会在五年平均值以上许可的每套住房上获得25000新西兰元的奖励。这是一个受欢迎的措施，有可能吸引更多关心财务状况的地方议会的更深入参与。

住宅开发的环境不断变化，但对住房的需求仍然非常真实。尽管乡村社区正在应对成长中的烦恼，城市地区的地块变得越来越小，但我们可以识别到受到基础设施良好服务的土地的固有潜力，这仍然为土地所有者提供了机会，并有可能提供良好的密度规划。

研究的关键发现显示，土地分区提升可以导致更多的住房和改善的可负担性，供应链的容量增加有助于整体降低开发成本。





# 新房源的大月

Loan Market  
loanmarket.co.nz



二月份全国范围内有大量新房源上市，这对于打算出售房产的卖家和渴望有更多选择的买家来说是个好消息。

二月份，在realestate.co.nz上新增了超过11,700套待售房产，比前一年同期增加了44.80%。

在这一大量新房源上市的推动下，二月份共有31,424套房产上市——这是近10年来二月份房源数量最多的一次。

尽管从2023年二月的非常低水平开始，但每个新西兰地区的新房源数量都增加了，反映了卖家的信心，认为现在是最佳的房产上市时机。

买家们也非常忙碌，每个房产的浏览次数比去年同期增加了10.10%。

参与度同比增长了22.60%。

在平等的基础上

Realestate.co.nz的发言人 Vanessa Williams 表示，新西兰的房地产市场比去年同期要好得多。

“去年二月，我们面临着完全不同的夏季，因为新西兰人需应对连续的恶劣天气事件的影响。”

“在一个典型的二月份，我们会看到市场上约有11,000套新房源上市。看到数据处于‘正常’范围，说明新西兰人对于将他们的房产挂牌出售变得更加积极。这对于买家来说是个好消息，为他们提供了更广泛的选择。”

“我们已经八年来没有见到过这种程度的买家机会。我们网站上搜索的人数之多表明，这种选择的增加引起了很多关注。”

“然而，这并不是一个完全偏向买家的市场。相反，市场似乎处于平衡状态，” Williams女士说。

“经历了过去几年的高低起伏后，我们现在看到各个方面都显示出房地产市场正在复苏的迹象，这对于那些希望在全国范围内购买或出售房产的人来说是个好消息。”

Loan Market 是一家专业的金融服务公司，专门从事抵押贷款经纪、商业贷款、再融资和投资。我们与 Ray White 合作，并与贷款机构合作，为客户寻找最好的房源，提供符合个性化需求的定制解决方案。

# 重新定义 租赁

## Zac Snelling

Head of Property Management  
Ray White New Zealand



以真正的商业方式，政府已经迅速从其“100天计划”转向了第二轮行动事项，我们对租赁行业的改革受到关注，这让我们感到非常振奋。

虽然我们仍在等待确认，但我们的团队对于可能放宽最初旨在加强租户权利的规定抱有希望，但在某些情况下却不经意地导致了不良结果。

住宅租赁法修正案预计将在7月底之前列入议事日程。拟议的改变包括恢复房东实施90天无故终止租约的权利。

如果租户希望搬家，通知期可能会恢复到21天，而如果房东想要出售，通知期将恢复到42天。



我们相信，这些措施以及收取宠物所有者保证金的机会将为该领域带来积极的结果，我们希望这些改变能够在需求达到高峰、移民创历史新高的同时鼓励更多的房东投资。

虽然我们不会对此抱怨（变化是好事），但压力来自各个方面，容量限制可能会在一段时间内使增加供给变得具有挑战性。

住宅建筑许可证数量同比下降了近四分之一。尽管建筑活动仍然保持一致——因为建筑商正在处理前一年的积压项目——但当我们考虑当前的人口增长和我们满足住房需求的能力时，存在明显的不匹配。

对于利息抵扣的明确规定将进一步提供安心。现有资产所有者现在有资格在2024/25税年将其80%的利息成本从租金收入中扣除，从那时起将全部扣除。

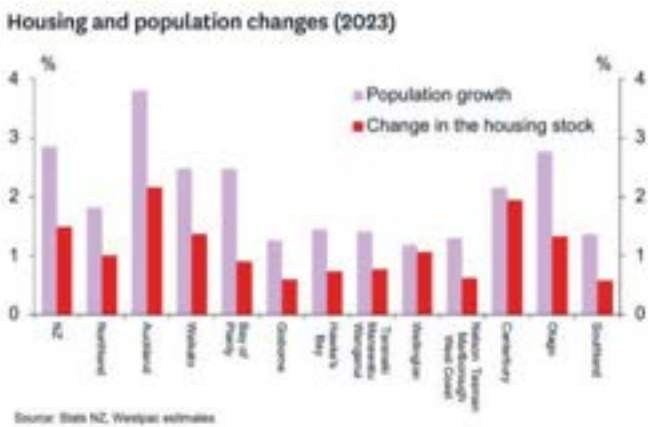
债务收入比（DTI）规则是投资者将关注的另一个关键领域。我们预计在未来几个月中将会听到决策者对于实施这些工具的更多消息。

对于这个行业来说，现在是一个充满挑战的时期，而在 Ray White，我们认识到我们有责任支持房东，以便我们可以共同为租户提供更好的支持，确保该行业的整体可持续健康。

我们的 Ray White 团队是新西兰住宅租赁市场的重要参与者，在197个地点管理着超过170亿新西兰元的投资物业。凭借这一大份额，我们有责任在必要时促成变革——而这正是我们一直在做的。

松散的法规和行业指南长期以来一直助长了对于处理新西兰房地产资产的专业水平和信任的怀疑，我们已经在重塑新西兰房地产管理行业标准方面取得了重大进展。

在我们的网络中，我们在重塑我们的物业管理标准方面已经取得了重大进展。这些标准现在反映了我们的核心价值支柱：培训标准、财务安全和客户选择。



Source Statistics New Zealand, Westpac Economics

对于住宅投资者来说，偿还债务的成本将继续是一个重要考虑因素，但最近官方现金利率的暂停提供了一定帮助，促使人们提前预计可能会出现利率下调。

## 培训



我们专注于培训的态度意味着我们如今是新西兰最有资质的物业管理网络，在每个办公室都拥有最多的新西兰资格管理局（NZQA）认证。

我们的物业经理对影响租户和房东的法律框架和政策流程有更深入的了解，而最低培训要求则确保员工始终保持积极参与，与时俱进，为您提供更有价值的服务。

## 安全



财务安全也是我们网络的一个重要关注点，为我们的客户提供信心。我们的客户可以放心，他们的资产和收入是通过独立的财务审查流程和持续监控来管理的，以确保诚信处理。

在提供客户选择方面，我们的目标是为房东提供端到端的全方位支持和灵活的服务选择，让他们能够掌控自己的租赁事务，而不是采用长期以来一刀切的服务和费用模式。

## 选择



我们非常高兴地宣布，我们将在5月第二个周末的全国各地举办活动，全面推出我们的 Ray White Choice 产品套餐。在5月6日至12日之间，我们的团队将举办50多场教育活动，展示我们专为自我管理房东设计的行业独家物业管理工具。

这些活动将让您第一手了解我们的尖端解决方案如何通过简化租赁管理来节省时间，并为您在应对行业变化时提供重要资源。

从临时出租到定期检查、租金管理、欠租支持以及咨询服务，这些服务为您作为积极管理的房东提供了有针对性的支持，符合您的目标。我们诚邀您注册参加我们的活动，或者访问我们的新网站 [pm.raywhite.com](http://pm.raywhite.com)，获取更多信息。

我们的使命是为新西兰的房东和租户打造一个更具创新性、责任感和灵活性的环境，我们希望您能加入我们，一起探索物业管理的真正意义——让人们与房产相连接，共同成就。



# 关于 Ray White

Ray White是一家家族传承的第四代企业，成立于1902年，总部位于昆士兰州小城罗斯尼斯特。我们自豪地发展成为横跨新西兰、澳大利亚、印度尼西亚和香港的亚太地区最成功的房地产企业，拥有超过1,000个特许经营的办事处。

如今的Ray White业务覆盖住宅、商业和农村地产，以及其他专业领域如海洋等。

如今，澳大利亚最大的房地产集团的丰富经验和广泛业务为我们的客户带来无与伦比的价值。作为一个在许多波动时期都取得成功的集团，我们将提供最强大的支持，帮助客户做出最佳的房地产决策。



**RAY WHITE,**  
AUCTIONEER

**GENERAL AGENT.**

**CROWS NEST LAND OFFICE.**

**LAND  
ICE COY  
RE  
DENT  
STOCK.**

**FARM  
IMPLEMENTS  
& DAIRYING  
MACHINERY**

OFFICE

<sup>19</sup>*Alan White  
House* ▶

The first auction house in Queensland  
built by Alan White in 1864  
at Crows Nest, Queensland.



Ray White Remuera

Megan Jaffe Real Estate Ltd Licensed (REAA 2008)



# 226 Remuera Road, Remuera

Barochan可以说是新西兰历史上最令人印象深刻的修复项目之一，这座备受赞誉的Remuera家族豪宅即将通过拍卖出售。建于1916年，1930年又经过巧妙扩建，2017年至2022年期间又进行了高标准的全全面翻新，如今它座落在Remuera的黄金里程碑——Ohinerau Mount Hobson的脚下，气势恢宏地屹立在那里。

这座约1000平方米的房产拥有辉煌宽敞的街道景观，占据着三个朝阳的北向地块，享有全景的海景、海湾、港口和城市景观。最近的修复工作着重于增强房屋的宽敞布局、壮观景观和丰富的设施，同时保持了其永恒的特色和原始材料。

每一处细节都经过了无数工匠的精心打造，这座经典的、由建筑师设计的住宅的每个表面都散发着非凡的精致。原生和进口木材经过精心重新利用，打造出最美丽的定制人字拼花地板和丰富的质感橡木镶板。

Barochan的居住环境与众不同，通过声学工程处理，与邻居隔离，设有德国过滤空气和湿度控制系统、全墙保温和全风管式空调等功能，使其成为普通高端住宅的典范。新旧钢筋和石基座支撑着强大的结构，它们大多数时候看不见，但却能够被感受到。

大多数人梦想在奥克兰如此顶级的位置拥有一栋全新的豪华住宅，但不愿意花费数年的时间来打造。在巴罗钦，所有的激情工作，以及更多的工作，都已经完成。业主想要在海外与家人共度更多时间。他们不情愿地，但也幸运地，邀请您来竞标新西兰最优秀的住宅之一。



**Steve Koerber**  
021 864 166



**Steen Nielsen**  
027 557 8336



[raywhite.co.nz](https://raywhite.co.nz)



[raywhitecommercialnz.com](https://raywhitecommercialnz.com)



[loanmarket.co.nz](https://loanmarket.co.nz)