

海外买家需抓紧时机 汇率下降 清盘率创历史新低

近日，新西兰元对人民币的汇率出现小幅度的下降。有部分人认为是移民政策的改变带来的影响，也有人认为是美国选情结果导致了纽币的下跌。在本周，新西兰财政部长Bill English在华盛顿会见国际货币基金组织、世界银行以及国际信用评级机构的代表时表示，每个人似乎都认为利率已经触底，并将很快反弹。

世界各地的储备银行认为，利率削减可能不会对经济产生太大的刺激作用，由此可见，利率上涨似乎是众望所归。低汇率换汇到新西兰买房，汇率差可以省掉一大笔钱。而利率或将上涨，对新西兰储户们来说也必定是好事一件。

从8月以来，Barfoot & Thompson、Harcourts等新西兰著名房产中介公司公布的最新数据显示，清盘率已经降到四成左右，为年内历史低点。新西兰、尤其是奥克兰的清盘率，一路呈走低趋势。而根据房屋涨幅趋势来看，今年9月，奥克兰房屋中位价格略有下滑至82.5万纽币，相比8月的84.25万纽币下滑了2.1%。正如在拍卖场上看到的那样，9月份全国仅有24%（1769套）的房屋是通过拍卖出售的，相比去年同期减少了541套（23%）。其实这主要是受奥克兰市场影响导致的，因为相比去年同期奥克兰拍卖成交房屋占全国拍卖成交房屋的比例下滑了13%。

综上所述，目前是海外买家投资换汇的一个不错的时机。以中国买家为例，如果夫妻双方在新西兰都开设有账户，在遵守中国官方规定

的前提下，通过亲友帮助，夫妻双方合计可以将相当于40万美元的人民币换汇到新西兰；明年一月，使用新年度换汇额度，可以再汇40万美元。两者相加，相当于超过110万新西兰元的资金可以全款买到奥克兰一栋平均房价以上的房屋。

今年10月1日，人民币刚刚正式加入国际货币基金组织（IMF）特别提款权（SDR）货币篮子，相信到年底之前，人民币对美元汇率，还将维持在6.7-6.8一线，大致稳定。在美元12月可能加息的情况下，如果新西兰经济仍然不能达到预期1%-3%的通胀目标，新西兰元对美元及人民币有望看到一次走低。

而同样是今年10月1日前后，包括北上广深在内的中国19个城市密集出台限购限贷楼市政策。其力度之强时间之集中，明显带有高层决策意味。对比奥克兰与上海近4年的房价涨幅，前者为73%，而后者轻松翻倍。分析指出，在货币超发、实体经济不振的大背景下，接下来，中国房价很难再创新高。相比之下，新西兰的房市显然更具备投资价值。

即使在本周二移民局宣布即将减少移民总配额的消息，但更多其实是心理层面上的，总体对那些准备移民者来说影响不大。

此前一直在传言的未来人民币贬值的消息必定将给国人带来压力。有能力的中国买家们应可以将此事提上议程，在目前新西兰房市对海外买家尚无限购或额外大幅征税的情况下，抽身中国楼市，在此时抓住配置海外资产的良机。

奥克兰 一复式顶层卖出天价 史上最贵公寓诞生

近日，在奥克兰CBD一套复式公寓近日以1530万纽币的“天价”被售出，在房产均价约为100万元的奥克兰，这真可以称得上是前所未有的最壕公寓！

The International公寓开发商Gary Groves' Sanctuary Group的一位发言人表示，“9月，The International公寓的顶层豪华复式公寓以1530万纽币合同价格成交，当之无愧的成为目前新西兰房价交易史上最贵公寓。”

公寓位于9 Princes St，建在前恒天然大楼的顶层，这栋“复式豪宅”面积达678平米，几乎是一些独栋别墅面积的三倍，这之中包括562平米的室内面积和116平米的室外露台。恒天然此前将该栋大楼以9320万纽币卖给了新西兰证券交易所上市公司的Goodman Property Trust和Singapore Government的地产基金。之后Groves' Sanctuary公司将其开发改造成为88间新公寓，并对建筑外墙进行了翻新。

可以看到建筑外部配有白钢及铝合金网壳结构。该公司一开始就是打算将这个建筑打造成为住宅公寓。

这套位于顶层的超豪公寓拥有绝佳的景观，超宽敞的露台，站在复式豪宅顶层可以看到海港和Rangitoto Island，以及Albert Park、Old Government House、the Auckland Domain、Auckland War Memorial Museum和Mt Eden。

今年5月，Groves公司表示其中的

20间公寓已经售出，总价约为5000万纽币。（平均每套250万）

建筑设计公司Jasmax与室内设计师Rufus Knight进行了共同合作，对这栋大楼进行了全新设计和改造。

公司的发言人还表示，The International大楼中的其他5间复式公寓也正在火热出售中，面积都在334-434平方米之间，室内层高达3.2米，同时还有许多豪华功能。