

房价上涨 新西兰甩锅给外国人

国会通过法案不允许海外买家购买二手房

广袤的南太平洋上,岛国新西兰就像一颗璀璨的明珠熠熠生辉。作为全球最美丽国家排行榜上的常客,新西兰也一直受到世界各国留学生、投资者和外国移民的青睐。

但就上周,新西兰工党政府在国会以 63:57 通过《海外投资修正法案》最后一轮投票,仅允许新西兰居民购买住房,不再允许海外买家购买二手房,以期给新西兰楼市降温。

外国买家挨批 实际购买不多

新西兰房价近年来大幅上涨,有关住房短缺难题的报道常常见诸媒体。新西兰国内一直有声音指责海外买家的投资行为导致房价上涨,认为海外买家毫无疑问推升了新西兰房价,问题仅在于推升多少。

新西兰政府也曾表示,房价上涨很大程度上还是由于市场供应不足,同时也受移民增加和低利率等因素影响。

新西兰政府之前公布的调查结果显示,海外买家占到了新西兰房屋交易量的 2.8%。这一数字在昆斯敦地区和奥克兰核心地区分别为 5%和 22%。

《金融时报》曾评论说,虽然数据显示外国买家在新西兰住房市场中扮演的角色很小,但诸如资本大鳄彼得·蒂尔等美国富豪购买该国房产常常成为头条新闻,这助长了人们对新西兰被全球精英当作避难



■ 新西兰在售二手房依然很多

图 5

所的观念。

国际货币基金组织高层上月敦促新西兰重新考虑这一禁令,认为禁令对楼市降价作用不大。

不过,并非所有外国人都受禁令限制。有新西兰居民身份的外国人仍可在新西兰购房。另外,得益于自由贸易协定,澳大利亚人和新加坡人同样免受禁令约束。此外,已在新西兰购房的外国人将不受禁令影响。海外人士仍可以将有限投资大型公寓楼群和酒店。

多种因素冲击 当地房市冷了

工党的经济发展部长戴维·帕克本月初在国会辩论中说,“我们不知道具体的百分比,我们永远也不

会知道,但自从中国收紧外汇管制,奥克兰房市就开始冷却。”

按照这位部长的逻辑,中国管控外汇了,当地房市冷了,于是得出所谓中国买家推升当地房价的结论。这恐怕缺乏实证,也有失公允。

且不说中国买家的占比小。首先,伴随着美联储的加息步伐,全球加息压力升高,如今房市降温并非仅发生在一个南半球的奥克兰。从伦敦到悉尼,从纽约到奥克兰,多地房市在多重因素冲击下降温。

第二,受 2008 年全球金融危机重创,新西兰房地产业曾遭遇最冷冬天,阵亡一大半大小开发商,对房市供应链影响深重。如今,全球经济形势不利因素再次增多,新盘可能面临上市即亏的窘境,开发商往往

硬着头皮开盘,各路买家也在观望和挑剔。

尽管新西兰楼市过去一年间有所降温,但房价高企近年来一直困扰新西兰人。

据国际公共政策咨询公司 Demographia 今年 1 月发布的国际房价负担能力调查报告,新西兰再次入选“房价最难以负担的国家”排行榜。莱坊房地产经纪公司去年数据显示,新西兰房价增长年率达 10.4%,在 55 个住房市场中排名第十位。

新西兰房地产协会 15 日发布数据,显示奥克兰房价中值为 83.5 万新西兰元(约合 54.9 万美元),与 2008 年 11 月的数据相比几乎翻倍;而新西兰全国房价中值为 55 万新西兰元(36.2 万美元)。

兑现竞选承诺 明显不再适用

2017 年新西兰议会选举期间,新西兰总理杰辛达·阿德恩领导的工党就把禁止海外买家购买二手房作为主要的政策主张之一。

成功组阁后,阿德恩也把这一政策列为执政百日要达到的关键目标之一。彼时,新西兰的房市仍是热火朝天。

不过,今年以来新西兰房市降温,外界普遍认为当前环境明显已不适用这一禁令,但法案刚刚在国会通过。这就有点儿尴尬了。

田野 卜晓明

相关链接

德国「房租刹车」政策

近年来在德国,房租上涨是一个热门话题。2015 年,德国政府实施了“房租刹车”的政策,由各联邦州负责落实。简单地说,就是各地制定自己的房租平均水平标准,当签订新租房合同的时候,新的房租价格不得高于当地平均水平标准的 10%。有一些情况是特例,如:新建房及首次出租、重新装修后出租。

不过,“房租刹车”是否收到实效,有争议。去年,德国全国房租水平平均上升 4.3%,其中,柏林上涨 8.4%。德国政府希望实施更严格的“刹车”政策。慕尼黑是目前德国房租最贵的城市,有调查显示,每平方米租金平均约 17 欧元。不过,这里的房价也遥遥居全德之首,去年每平方米的平均价格是 6420 欧元。慕尼黑当地的《晚报》记者因此算了一笔账:是买房合算还是租房合算?专家的建议是:如果房价是年租金的 20 至 22 倍,那么,买房是合算的。

朗域装饰

5000m²实景样板房

朗域整装 998元/平方米

老房翻新 全屋整装 均可适用

998全搞定! 装修不增加一分钱!

整装项目配置清单

朗域大牌任性装 报价对照表

大牌建材! 任选任配!

开业大酬宾 豪礼四重奏

参观热线 400 821 6862

5000平米实景样板房地址: 长寿路 360 号 (长寿路西康路)

餐厅	卧室/书房	厨房	卫生间	阳台
墙 / 顶面腻子基层处理	墙 / 顶面腻子基层处理	墙 / 地面瓷砖铺设	地面 / 墙面瓷砖铺设	墙 / 顶面腻子基层处理
墙顶面进口乳胶漆	墙顶面进口乳胶漆	开关插座面板	墙 / 地面防水、找平	墙 / 顶面防水乳胶漆
地面地板/瓷砖铺设	地面地板	水电线路重排 / LED灯	水电线路重排	地面瓷砖铺设
开关插座面板	开关插座	整体橱柜	开关插座面板 / LED灯	洗衣机水龙头
配套踢脚线	电路重排	水槽 / 龙头	集成吊顶 / 套装门	开关插座面板
电路重排	套装门	集成吊顶	淋浴房 / 花洒 / 浴霸 / 镜柜	水电线路重排
	大理石	门槛石	浴室柜 / 面盆 / 龙头 / 坐便器	配套踢脚线

以上价格同时包含: 人工费 安装搬运费 垃圾清运费 水电费 材料运输费 成品保护费

瑞士卢森地板 马可波罗瓷砖 丹麦福乐阁涂料 德国诗琅漆 菲林格尔地板 罗马利奥瓷砖 欧洲威文水管 方太厨房电器 大自然地板 东鹏瓷砖 科勒卫浴 林内热水器 安信地板 皮阿诺橱柜 箭牌卫浴 西门子开关 樱木地板 佰丽爱家橱柜 欧琳水槽 永利坚铝材 斯米克瓷砖 日门建材木门 奥普浴霸 便洁宝智能马桶

进店礼 价值 99 元居家礼品一份 到店即送 活动期间 (8.18-8.19) 凭此页到店姓名签到即可领取价值99元礼品一份。

装修礼 价值 20000 元装修大礼包 装修即送

升级礼 价值 15000 元主材特惠包 升级即送

软装礼 价值 11260 元软装优惠包 购买即送

★ 套内面积不足 50 m², 按 50 m² 计, 当 ≥ 100 m², 计价 = 套内面积 × 998

★ 50 m² ~ 100 m² 计价公式: 99800 - [(100 m² - 套内面积) × 588 元/m²]

★ 实测面积: 包含玄关、客厅、餐厅、卧室、厨房、卫生间、过门石、阳台和露台等空间, 露台、天井等特殊空间价格按项目另行计算。

广告