



E·智·论·坛

E-WISDOM FORUM

理房有道

与专家面对面轻松谈房说财经



宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE



新西兰天维网
SKYKIWI.COM

—— 联合主办 ——



新西兰华人
建筑业协会



Create Kitchen
Let Your Kitchen Lead Quality
家家幸福



E智论坛换新Logo啦！

智慧的大脑
联通的思路
开放的对话形
融合各种资

务

E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM





E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

论坛流程 Rundown



13:30 - 13:45 主办方致辞



13:45 - 14:00 大选后投资方向



14:05 - 14:20 税务优化



14:25 - 14:40 投资房打理



14:40 - 15:20 Q & A



15:30 - 17:00 Booth

特别鸣谢



主办方介绍

Host Introduction



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

联合主办



宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE

—— 貸款保險 您的首選 ——



新西兰天维网
SKYKIWI.COM

A large circular graphic is centered on the page. It contains a photograph of a majestic, snow-capped mountain range under a bright blue sky with scattered white clouds. The number '01' is printed in a large, bold, blue font over the upper part of the image. Below the number, the Chinese characters '主办方致辞' are written in a smaller, blue font. The entire circular graphic is set against a background of light gray, semi-transparent geometric shapes that resemble a stylized mountain range or a network of triangles.

01

主办方致辞



奥克兰房屋供不应求

2013年奥克兰市政府与中央政府签署奥克兰房屋协议，计划为奥克兰地区带来39,000套新房。

截止五月，奥克兰市议会批准了47,000套建筑许可，但是当初协议中计划的10%的可负担住宅只建造了98套。

奥克兰房价飞涨

- 2013年奥克兰房屋中位价仅为53万纽币，截至上个月数据，奥克兰房屋中位价已经达到了84.5万纽币，涨幅超过了50%。
- 市场本身的调节作用，由于奥克兰地价与建筑成本的上涨，开发商不愿建造可负担住宅

贷款利率持续维持低位

- 不久前HSBC银行推出特别活动，18个月定期利率3.87%
- ASB银行紧随其后下调一年房贷利率
- KiwiBank银行推出做房贷送免费萨摩五日双人行
- Westpac银行推出三年4.94%定期利率



近期成交量跌价未跌，市场信心仍在

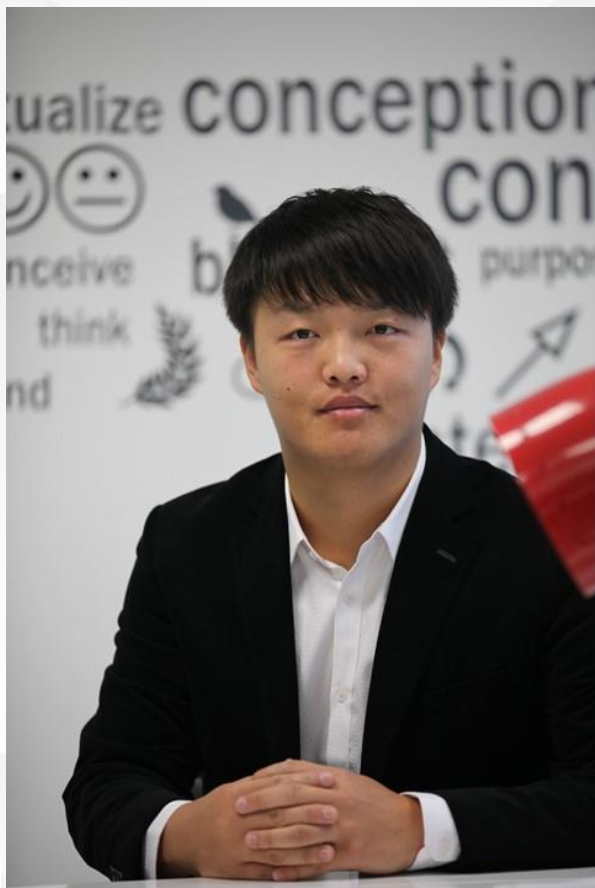
- REINZ数据，9月奥克兰房屋中位价相比上个月上涨了1.2%，成交量下跌了31.5%
- 10月初KPMG发布报告，认为尽管住房市场遇冷，但新西兰强劲的经济增长和移民趋势有助于房价稳定。



02

大选之后投资方向

本期演讲嘉宾



Frank Li

新投集团CEO

Frank Li毕业于奥克兰大学，获奥克兰大学建筑研究学士和建筑设计硕士学位。拥有丰富的大规模项目开发及建筑经验。与本地的承建商和材料供应商建立了密切的合作关系。善于把握市场走向，投资定位准确，至今为止，起主导的全部投资项目均获得了可观的回报。





KINGSMAN

A LIIG COMPANY

O
K L
A

为什么要投资公寓楼花

如何选择楼花项目



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



宏碩資本
EVERRIGHT
FINANCE

— 貸款保險 您的首選 —



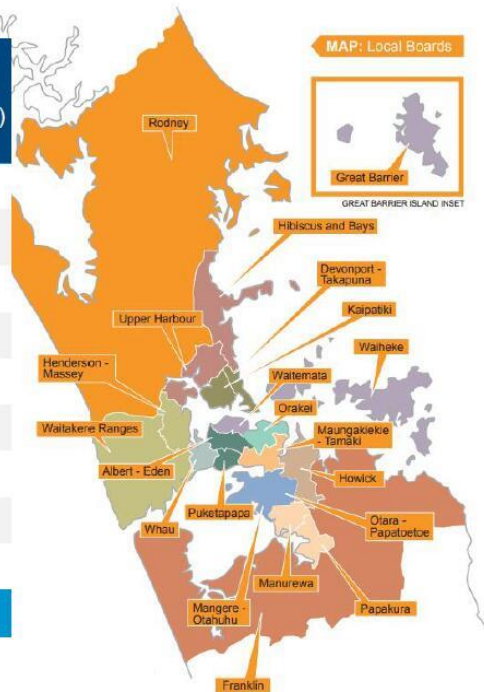
新西兰天维网
SKYKIWI.COM



奥克兰人口增长与区域

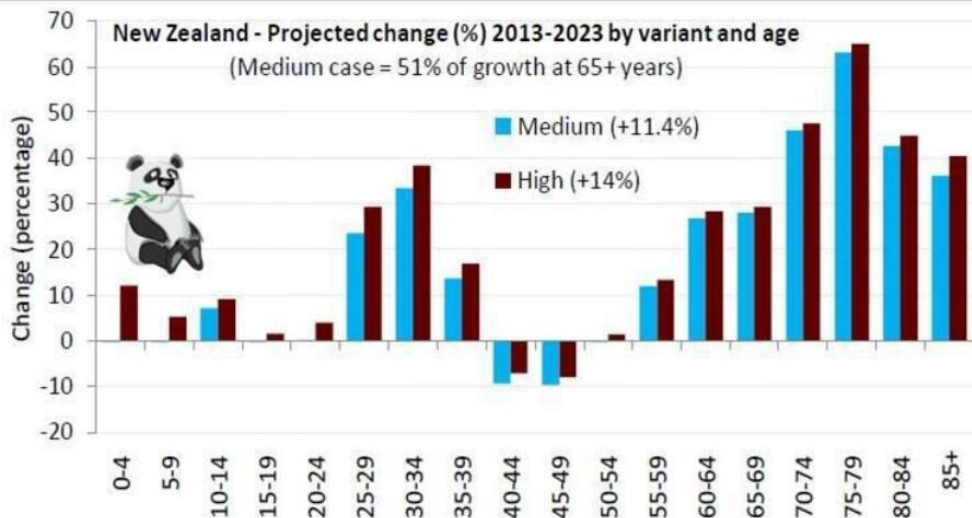
本表仅选取了人口增长超过50%的区域

区域	2013	2018	2024	% 百分比 (2013 & 2024)	人口增长量 (2013 & 2024)
Waitemata	81,300	114,000	176,700	117%	95,400
Upper Harbour	56,800	69,100	121,400	114%	64,600
Rodney	57,300	66,800	108,000	88%	50,700
Franklin	68,300	77,200	124,200	82%	55,900
Papakura	48,200	56,200	86,100	79%	37,900
Maungakiekie-Tamaki	73,700	82,700	122,300	66%	48,600
Hibiscus and Bays	94,000	109,000	151,900	62%	57,900
Whau	76,700	86,800	122,600	60%	45,900
Henderson-Massey	113,500	125,000	179,700	58%	66,200
Auckland Region	1,493,200	1,699,900	2,326,200	56%	833,000



公寓需求来源分析 按人口增长结构

Ageing-driven growth is not the same as youth-driven growth



Source: Statistics NZ 2015 Projected population of New Zealand by age and sex, 2014(base)-2068(50th and 90th percentile)



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



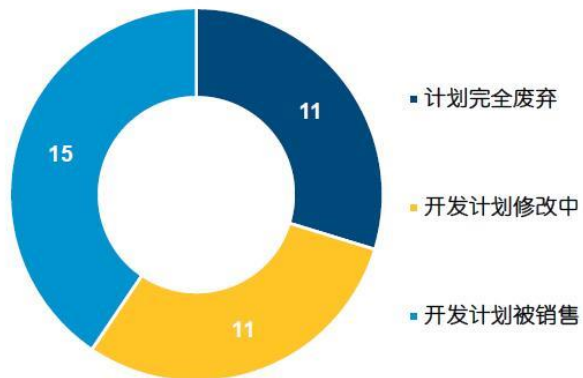
— 貸款保險 您的首選 —



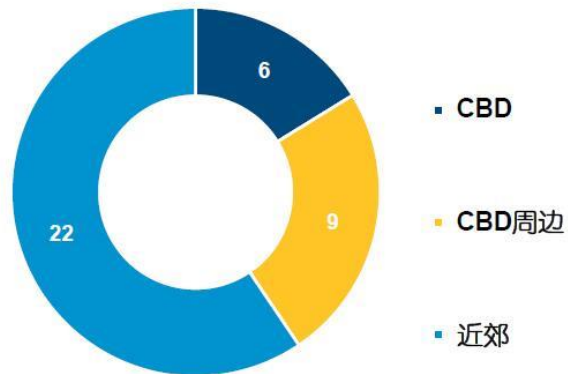
奥克兰2016年至今未能开发的项目统计

2016年至今共有147个开发中项目

按项目未开发方式划分



按区域划分



1. 成本控制
2. 上市時機
3. 項目團隊選擇



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

 宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE
— 貸款保險 您的首選 —

 新西兰天维网
SKYKIWI.COM





E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



— 貸款保險 您的首選 —





E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE

— 貸款保險 您的首選 —



新西兰天维网
SKYKIWI.COM





E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

抽奖时间 三等奖





03

税务如何优化

本期演讲嘉宾



Sonny Jing

恒成注册会计事务所CEO

新西兰特许注册会计师。拥有16年本地的从业经验，曾经在世界前6大会计公司积累了丰富的经验和阅历。他帮助客户们建立资产计划，从而有效地保护客户资产，实现他们的房地产投资计划和建立有效的税务框架。

Sonny精通新西兰的会计准则和税务条款，是房地产持有框架和税务优化方面的专家。作为投资者本身，Sonny乐意与您分享他的投资经验。





CHARTERED
ACCOUNTANTS

恒成注册会计师





Property Structure Tax



Property

Market on the Edge

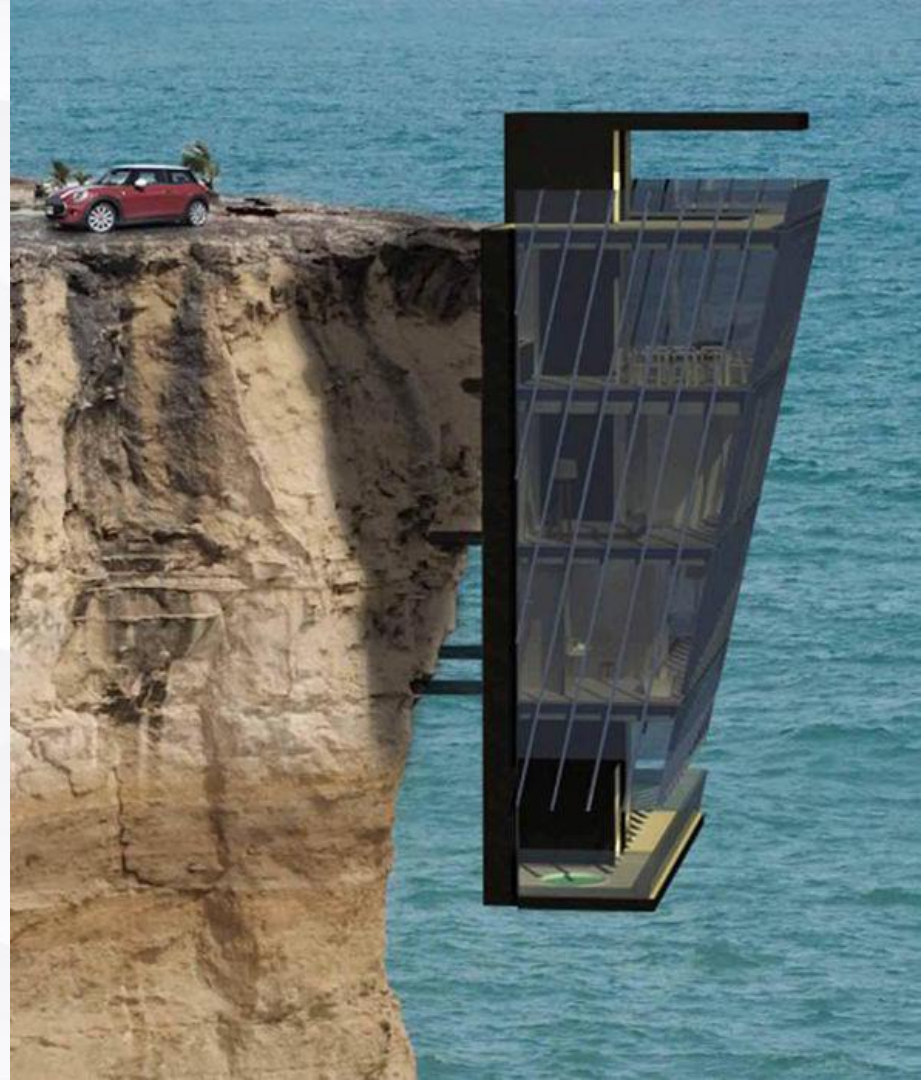
Bright line test dents flipping

Hard times for landlords

Election Tax Policies

Lending changes – Split Banking

Market on the Edge



Bright line test dents flipping



Hard times for landlords

Anderson V F M Custodians Ltd, Parry
V Inglis

**I ♥ MY
LAND
LORD**



Election Tax Policies



Election Tax Policies



No change on CG and Investment Properties



Extend bright line to 5 years, Prevent claiming losses /negative



Introduce a CG tax (except family home), prevent claiming losses



No change, allow landlords improvement deduction, however restrictions on foreign ownership may affect

Split Banking



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE

— 貸款保險 您的首選 —



新西兰天维网
SKYKIWI.COM

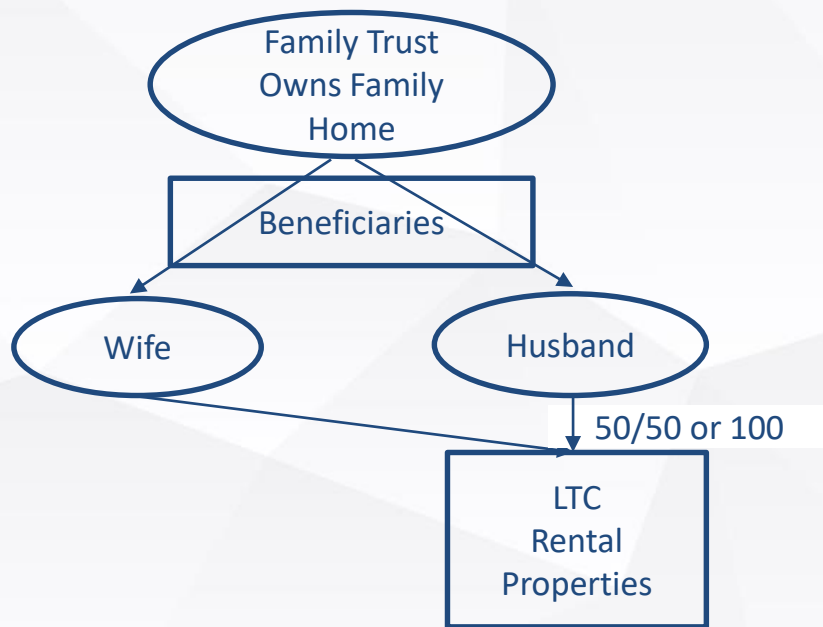
Structure

Sole Trader
Partnership
Company
LTC
Trust

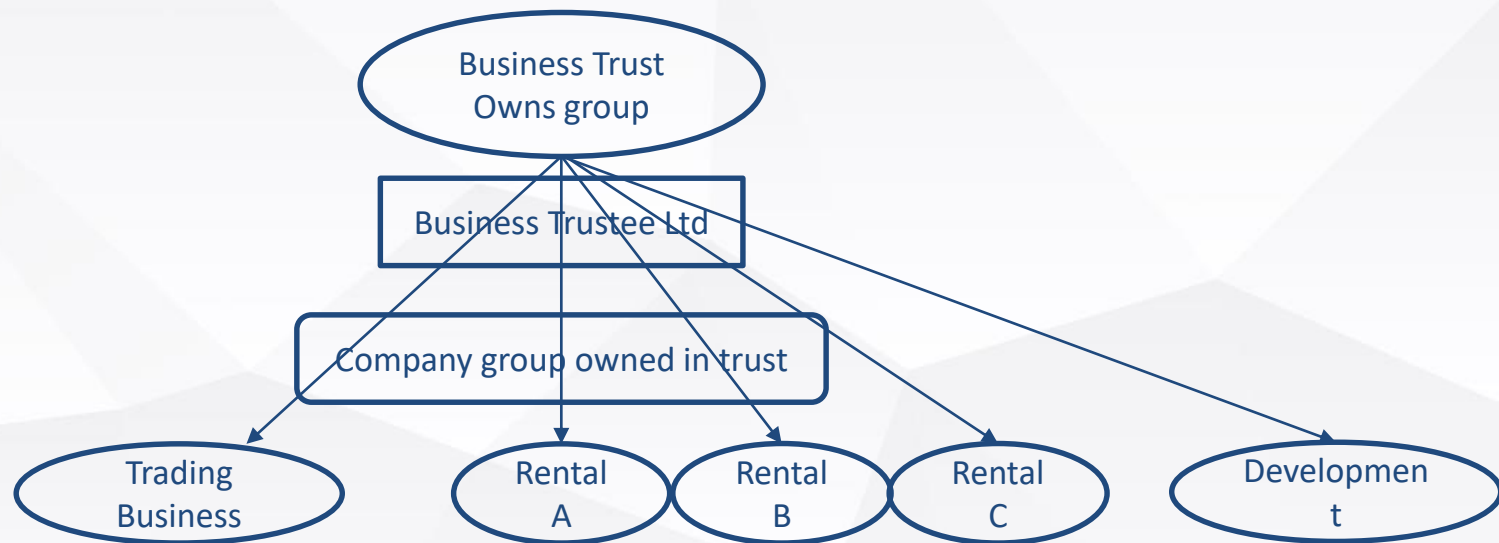
What is a structure?

- A series of entities through choices to hold your assets and liabilities
- Broad principles in design are taxation and legal considerations
- Typically, trusts for asset protection, companies for conducting trading
- Separate entities in considering ring-fence each activity from risks of others activities

The Most Common Property Investment Structure



The Most Common Property Investment Structure



Tax

Capital Gain Tax

Migrating to NZ

Property GST - One-off Subdivision or Renovation

Air B&B

Property Income Tax

Questions





E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

抽奖时间

二等奖





04

投资房如何打理

本期演讲嘉宾



croakers.co.nz

Leon Ma

Croakers Property 市场开发经理

Leon曾在2007年开始就职于一家中国国有大型建筑企业。在回到新西兰生活后，他以市场开发经理的身份加入到新西兰Croakers Property不动产投资管理公司。Leon不但有着丰富与专业的市场拓展经验，且熟知新西兰多元化的背景与知识。同是不动产投资人的他，深知并理解客户的所需所想。配合他专业且流利的英文、普通话与粤语定会满足客户对物业100%的服务要求，帮您量身定制最佳的服务方案与价格，从而为每位客人实现双赢。



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE

— 貸款保險 您的首選 —



新西兰天维网
SKYKIWI.COM



Crockers[®]

PROPERTY

MANAGEMENT • SALES • BODY CORPORATE

管理您的物业



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



— 貸款保險 您的首選 —

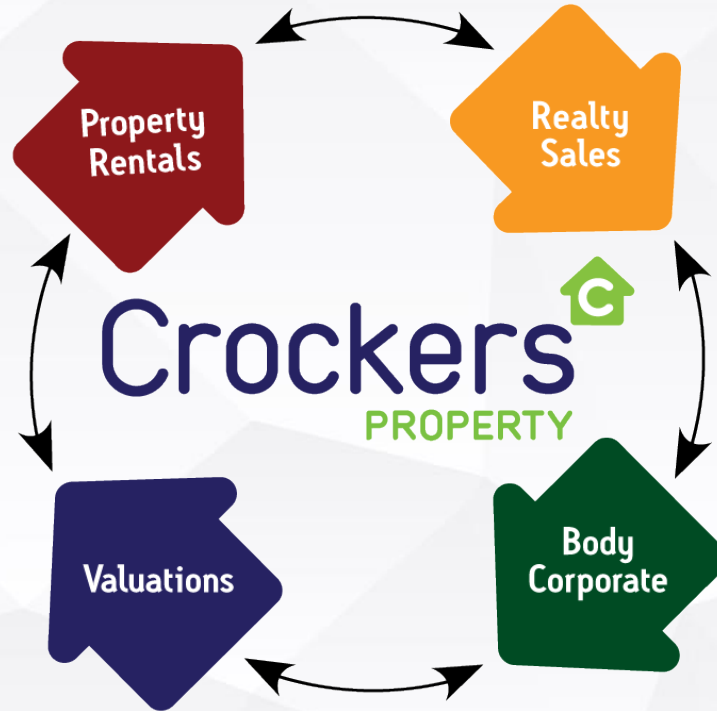


Everything Property!

Crockers[®]
PROPERTY



One Company



Everything Property!





投资房决定上市前须知

- 房东与房客的基本权利

- 房东

- 有效的沟通并提前通知房客（建议书面形式，确保房客收到）
- 需获得房客同意后才可合理的进入物业(建议一周最多两次，并根据房客时间来定)

- 房客

- 没有理由不允许房东 出租房上市，可以不允许房东做Open home
- 房东或买家必须保留还没有到期的固定租约



❖ Tenants notification is very important



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



— 貸款保險 您的首選 —



Everything Property!





出租过程中常见的一些问题

- 屋主超过二十一天不在境内，必须指定代理人管理其房产
- 有关押金，第三方托管机构Bond Centre
- 有关房屋改造以及出租等注意事项(ccc)



❖ 任何违反Residential Tenancies Act 1986条款的行为都将会得到司法部门的追究



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



Everything Property!

Crockers^c
PROPERTY



奥克兰区域 - 持续增长

- 稳定以及可观的租金收入取决于，每一个增幅明显的区域都有着便利的公共交通设施。交通枢纽周边的出租房屋比较收到青睐。

Auckland Rail Network



Everything Property!

Crockers[®]
PROPERTY



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE

— 貸款保險 您的首選 —

新西兰天维网
SKYKIWI.COM



选择的区域

Mt Wellington/Albany/New Lynn

- 每周平均租金价格 Albany \$533 / New Lynn \$455 / Mt Wellington \$525
- 原因-- 商业 / 工业 / 零售 / 公共交通 / 卫星城 / 政府投入



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



宏碩資本
EVERRIGHT
FINANCE

— 貸款保險 您的首選 —



新西兰天维网
SKYKIWI.COM

Everything Property!

Crockers[®]
PROPERTY



房屋类别 - 更多相关资料

- 一房与四房的出租屋在市场上越来越多
- 在过去的二十年，所建四房或以上的房屋增长率为300%
- 相对五年前来说，
四房及以上房屋的增长非常可观
- 申请一房物业的租客增长了85%，
占据了四分之一奥克兰公寓租赁市场
- 三房的出租物业占到了奥克兰出租房总数的三分之一



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



— 貸款保險 您的首選 —



Everything Property!

Crockers[®]
PROPERTY



Thank you
for your
time.

Everything Property 





05

Q&A

到场嘉宾



Shanon Aitken
Team Leader of New Business Crocker's Property Group

Shanon不但持有新西兰物业管理研究生学位并攻读了应用科学学士学位。一口流利日语的他曾在日本进修并生活了八年。
Shanon已在Crocker's Property Group工作超过十年。在此期间，他专门从事别墅、农场与公寓租赁等业务，并作为团队负责人。
丰富业界经验的他对奥克兰租赁市场有着深入的了解并经历了行业的萧条与繁荣，Shanon不仅对本地租赁相关法律非常了解，并定期为新西兰各大银行与金融机构作为演讲嘉宾。



Luyi Huang
AMI商业保险顾问

毕业于林肯大学商科学士学位，曾于2011年任职AMI基督城地震理赔处理组，多年丰富个人及商业保险经验



Daniel Gleason

Civil Engineer with subdivision and land development Experience across Australia and New Zealand. Daniel has Worker on a variety of projects across Auckland, Large and small, and can assist in Providing infrastructure servicing solutions and project management for your development.



Liz Li
Everbright Finance新西兰宏硕资本 Director/注册金融顾问
E智论坛第一期第二期主讲嘉宾

12年四大银行工作经验，曾被评为季度和年度最佳业务经理
专注于商业贷款及大中小型开发项目的贷款融资



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM





E·智·论·坛

E-WISDOM FORUM

理房有道

与专家面对面轻松谈房说财经



宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE



新西兰天维网
SKYKIWI.COM

—— 联合主办 ——



新西兰华人
建筑业协会



crookers.co.nz



Create Kitchen
Let Your Kitchen Lead the Way
家家幸福



老虎證券
TIGER SECURITIES



RE/MAX
Partners



欢
迎
关
注



E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM



— 貸款保險 您的首選 —





E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

抽奖时间 一等奖





E·智·论·坛
E-WISDOM FORUM

与专家面对面轻松谈房说财经

案例

谢谢大家！

E智论坛-
理房有道



宏碩資本
EVERBRIGHT
FINANCE



新西兰天维网
SKYKIWI.COM

— 貸款保險 您的首選 —