



新西兰新建联排住宅市场速览

住宅市场前景保持中性
整体住宅市场成交活动有所增加，但大多数地区房价仍维持平稳。南岛市场整体表现优于北岛。短期内，房价预计将继续保持稳定。

利率走向仍是关键变量
尽管利率已从此前高位明显回落，但2025年底部分房贷利率出现小幅回升，反映出利率前景仍存变数。通胀压力及部分经济数据改善或对利率形成上行压力，但就业市场偏弱的现实，也在一定程度上制约利率上行空间。

购房者决策考量
Bayleys 的调研显示，价格可负担和维护便利是吸引购房者选择联排住宅的主要因素。但与此同时，邻里干扰、空间局限和车位不足仍是常见顾虑。展望未来，室内通风与制冷系统、电动车充电设施等配置预计将受到购房者越来越多的关注。

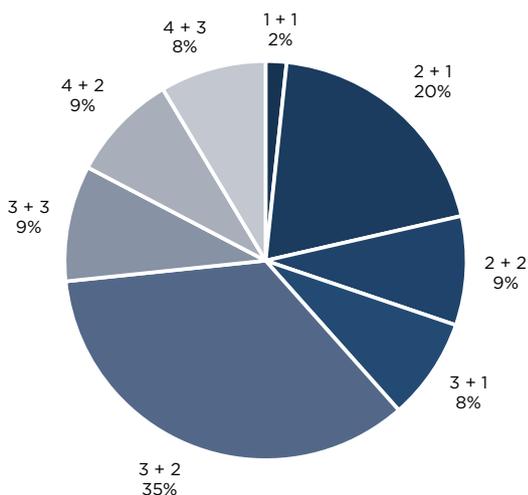
开发市场回暖迹象增强
与去年同期相比，开发商信心明显改善。过去12个月建筑许可数量回升，市场修复迹象逐步显现。常规产品的期房销售仍较为平淡，但定位清晰、针对特定客群打造的项目，销售表现相对更为活跃。

产品结构逐步调整
在购房者反馈影响下，产品形态逐步调整。市场由三层狭长户型转向更为实用的两层布局，部分项目开始引入零地界独立住宅。高端项目则增加电梯配置，以满足有缩小居住规模需求人群的居住需求。

南岛表现较强，奥克兰库存压力未减
南岛南部地区的联排住宅市场整体表现优于北岛，市场活跃度相对较高。相比之下，奥克兰市场在售房源规模仍处高位，部分项目的定价预期高于市场实际承接能力，加之土地成本维持高位，新项目开发可行性受到一定制约。

各类户型数量占比

卧室 + 洗手间



联排住宅许可量相对于所有新建住宅占比

45.3%

三室两卫联排住宅室内面积

105 - 133 平方米

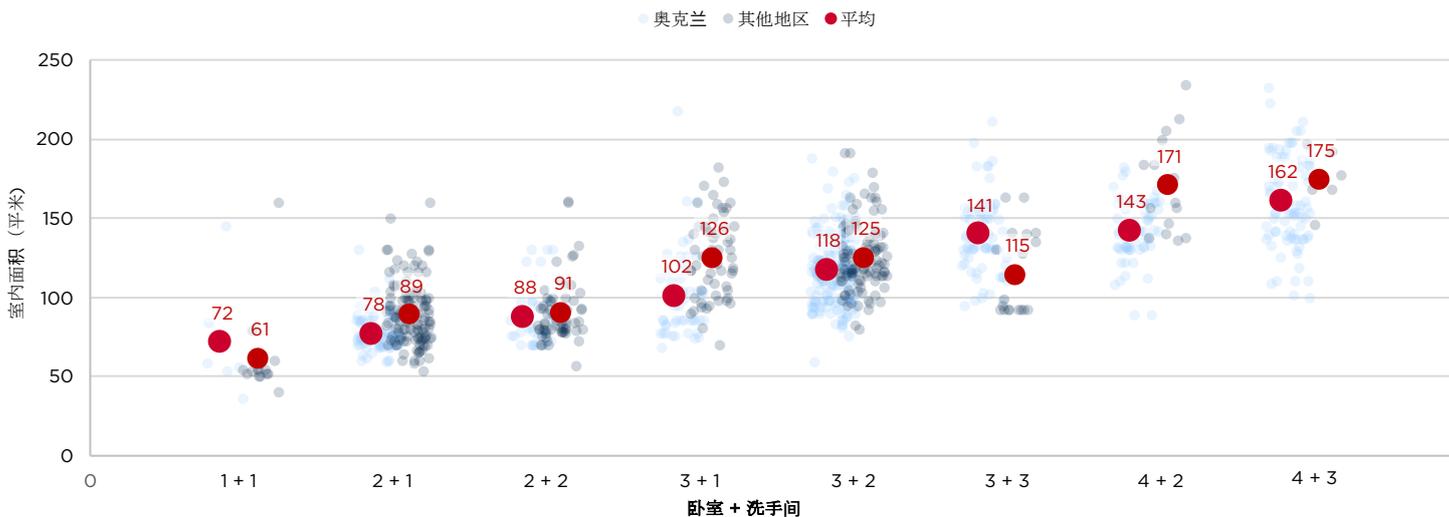
三室两卫联排住宅要价 (每平方米)

\$5,999 - \$8,189

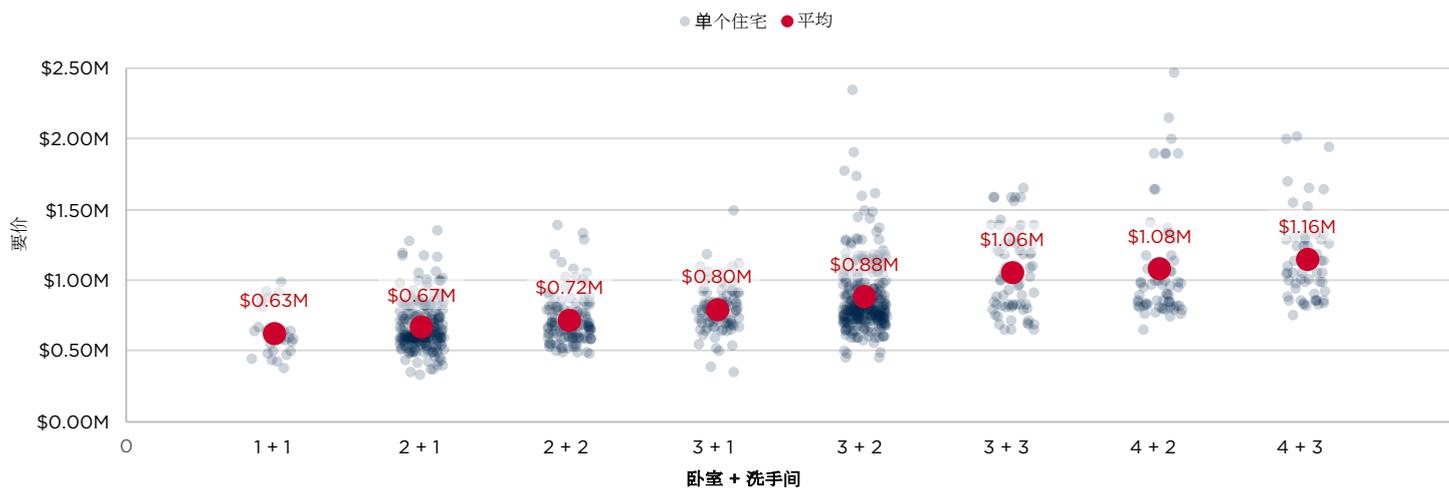
2025年1月1日 - 2025年12月31日

数据指标

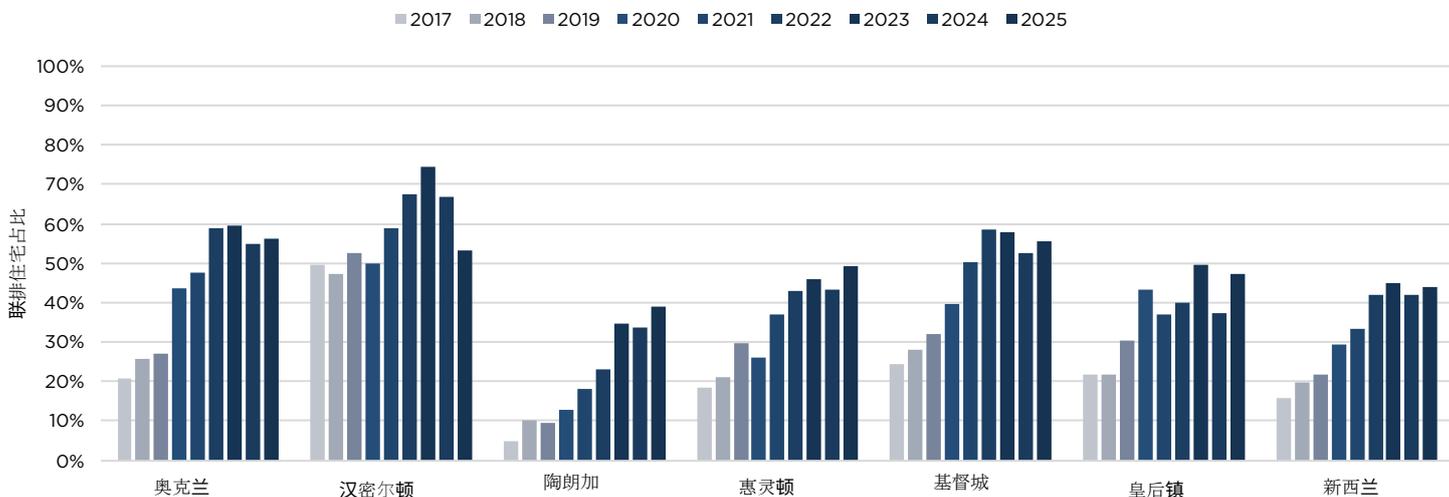
各区域各户型室内面积



各区域各户型要价



联排住宅在总住宅许可中的长期占比变化



数据: Bayleys Insights & Data, 新西兰统计局。样本包括新建联排住宅项目中的单个住宅 (n>3,000) , 所选项目为过去12个月内曾公开销售的房源。

精选项目



Newmarket Quarter, Auckland

地址 11-15 Edgerley Avenue
套数 50
竣工时间 2027



Huapai Triangle, Huapai, Auckland

地址 136-142 Vintry Drive
套数 20
竣工时间 2025



Oaken Residences, Howick, Auckland

地址 Corner of Fencible Drive and Moore Street
套数 31
竣工时间 2025



Karaka Homes, Karaka, Auckland

地址 Hampshire & Ryeland Lanes, Karaka Village
套数 82
竣工时间 2025



Fitzgerald Lane, Lincoln, Selwyn

地址 3 Fitzgerald Lane
套数 34
竣工时间 2026



The Links Wanaka, Wanaka

地址 Wanaka-Luggate Highway
套数 257
竣工时间 2028



The Grove, Wooving Tree Estate, Cromwell

地址 Wooving Tree Avenue
套数 46
竣工时间 2026



Stage 2, Kawarau Villas, Queenstown

地址 7 Juniper Place
套数 93
竣工时间 2025

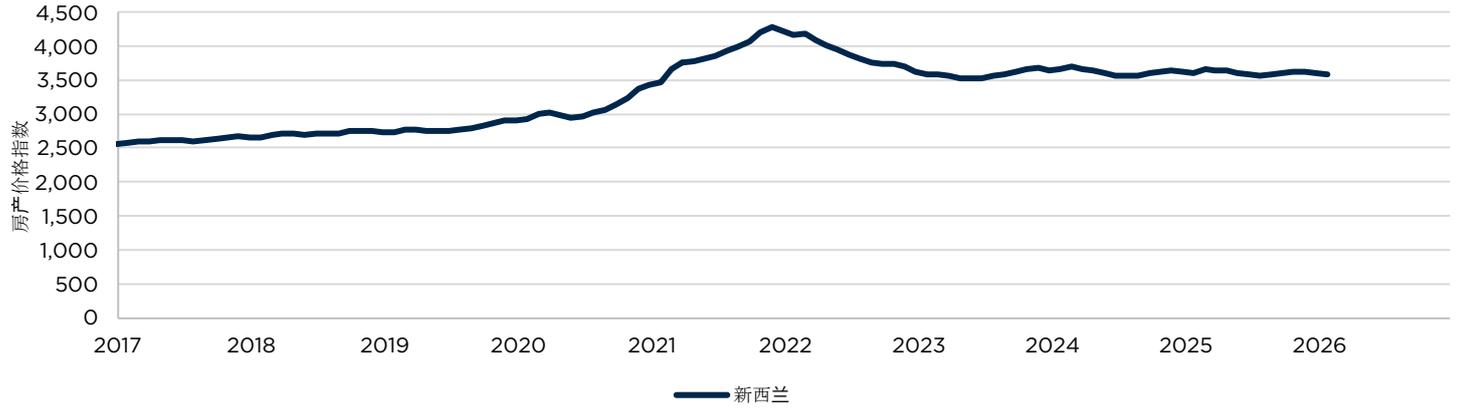


Alpine Quarters, Queenstown

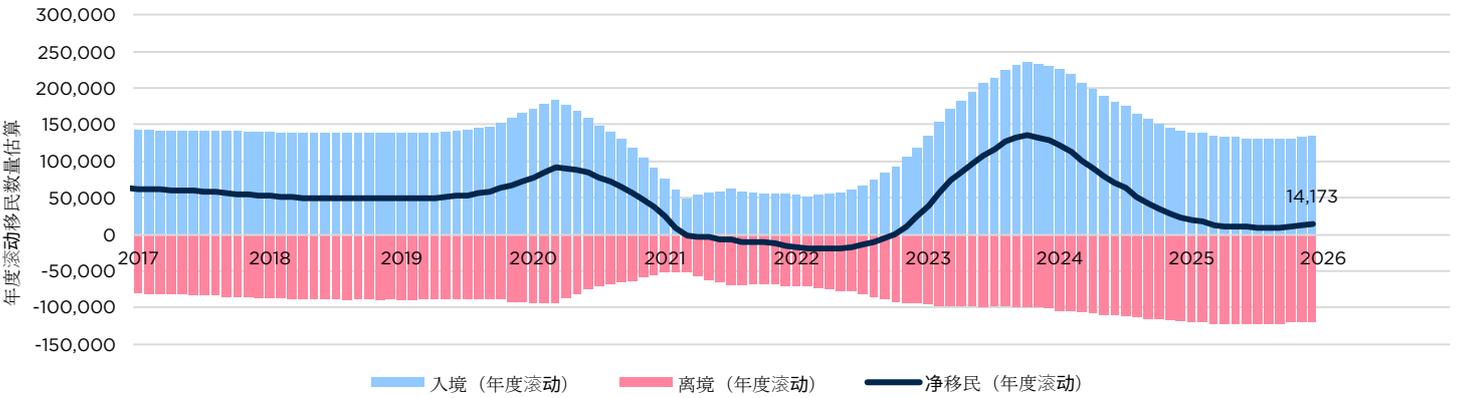
地址 9-13 Hallenstein Street and 1 York Street
套数 22
竣工时间 2027

领先指标

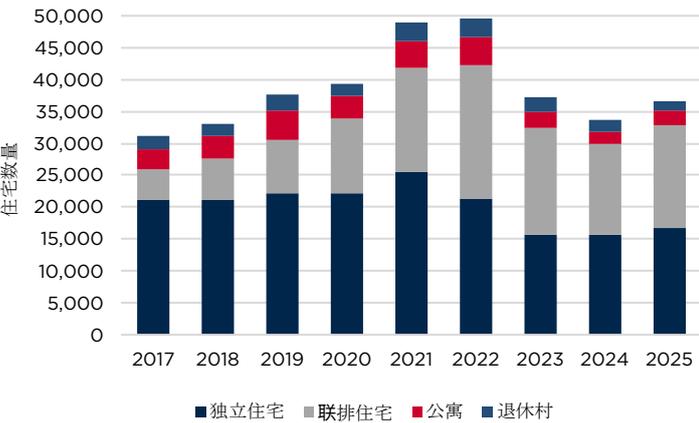
新西兰房产价格指数



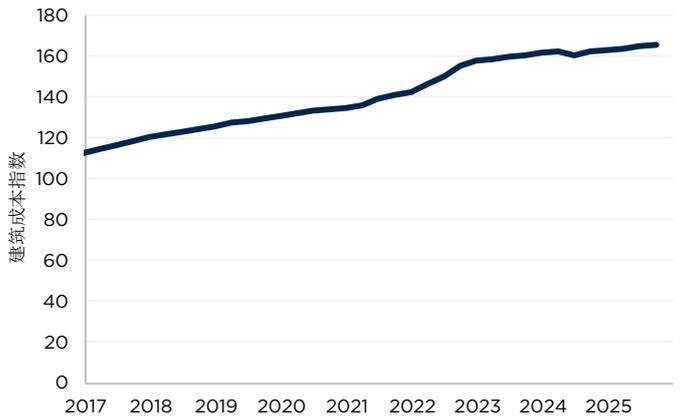
移民



新西兰住宅建筑许可审批情况



新西兰科戴尔建筑成本指数



数据: 新西兰统计局、Cotality, REINZ。2025年建筑许可数据统计截止至2025年12月。

Suzie Wigglesworth
住宅项目部全国总监
suzie.wigglesworth@bayleys.co.nz

Johnny Sinclair
住宅部全国总监
johnny.sinclair@bayleys.co.nz

Chris Farhi MRICS
数据与咨询部主管
chris.farhi@bayleys.co.nz

Eos Li CFA
数据与咨询部高级分析师
eos.li@bayleys.co.nz

Bayleys 认为本资料具有可靠性, 但不建议依赖此信息, 并不对所提供的任何观点、陈述或分析承担法律责任。
所有内容版权归 Bayleys Real Estate 所有, © 2026, 未经明确许可不得转载。

0800 BAYLEYS
bayleys.co.nz/insightsanddata

BAYLEYS REAL ESTATE LTD, AUCKLAND CENTRAL, LICENSED UNDER THE REA ACT 2008

LICENSED UNDER THE REA ACT 2008



ALTOGETHER BETTER

住宅 / 商业 / 农业 / 物业服务