



新西兰新建联排住宅市场速览



市场回暖迹象初现
多家机构预测，未来两年房价将呈稳步上升趋势。尽管当前价格变化不大，但成交活跃度已明显回升，显示市场正在逐步修复。然而，受制于仍较充足的待售房源，短期内价格上涨动力仍显有限。



利率走向仍是关键
利率下调增强了市场信心，也成为短期内左右市场走势的核心因素。从更宏观的层面来看，关税政策及全球贸易局势的不确定性，仍可能对市场前景构成干扰。



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。



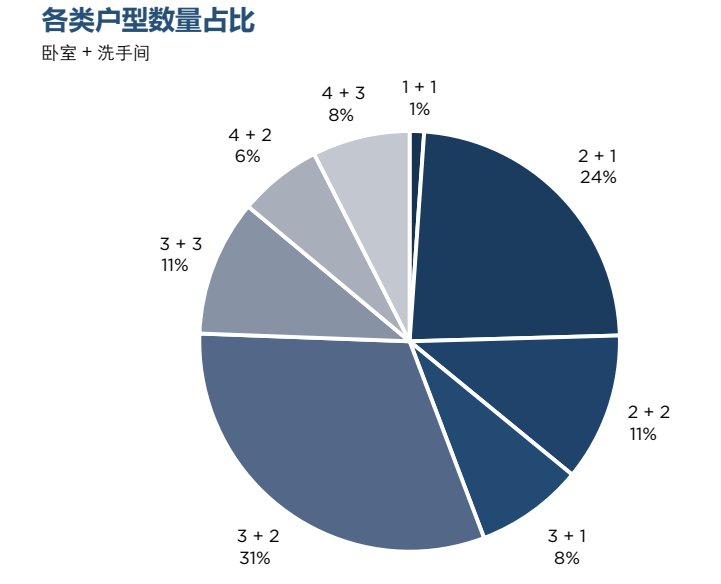
新周期将启，聚焦品质提升
开发商普遍认为，新一轮开发周期即将展开，多个新项目正紧锣密鼓地筹备中。与上一轮侧重可负担型产品不同，接下来的开发趋势将更聚焦于中高端市场，产品设计也随之升级，体现在从三层转为两层布局、更宽敞的空间设计，以及更高标准的装修配置等方面。



突围同质化市场
在部分地区联排住宅供应充足的情况下，一些开发商正通过差异化产品突围市场。例如，推出高规格住宅，以吸引有意缩小居住面积的购房者；打造紧凑型独立住宅，满足买家对土地权属与独立空间的需求；或设计兼具个性与温馨氛围的特色产品，吸引注重生活品质的买家。



市场版图持续扩展
各地预售表现存在差异：皇后镇销售活跃，基督城相对平稳，奥克兰则表现略显疲软。与此同时，联排住宅的开发正逐步由传统核心区域，延伸至新普利茅斯、达尼丁等此前布局较少的城市，市场覆盖范围不断扩大。



联排住宅许可量相对于所有新建住宅占比

42.5%

三室两卫联排住宅室内面积

105 - 138平米

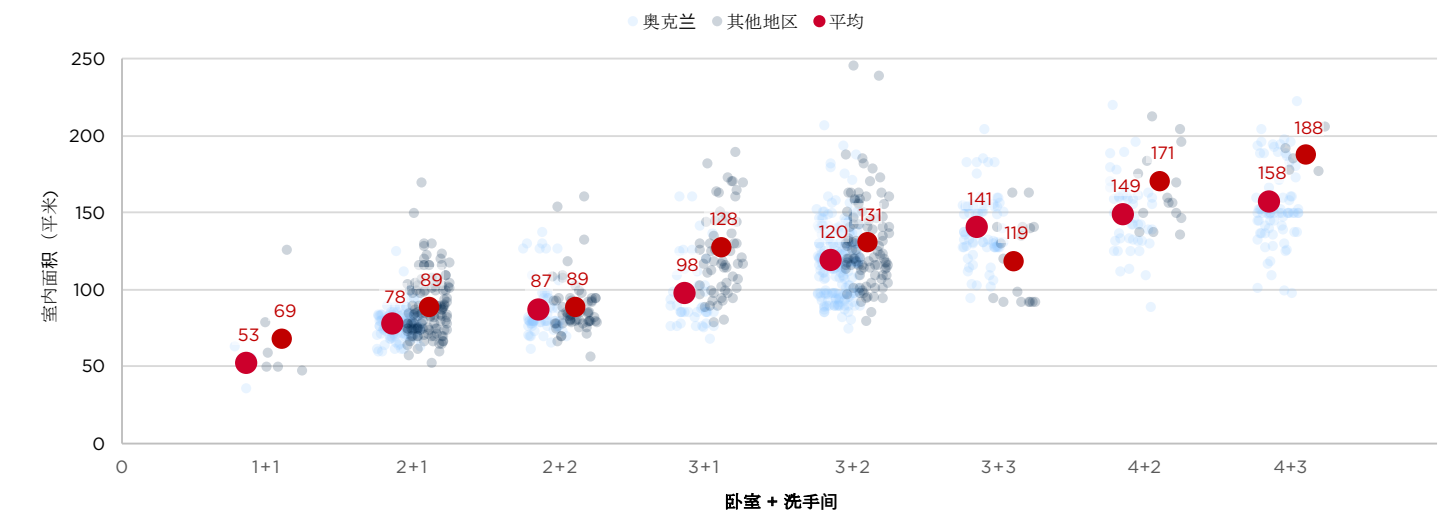
三室两卫联排住宅要价 (每平方米)

\$5,833 - \$7,646

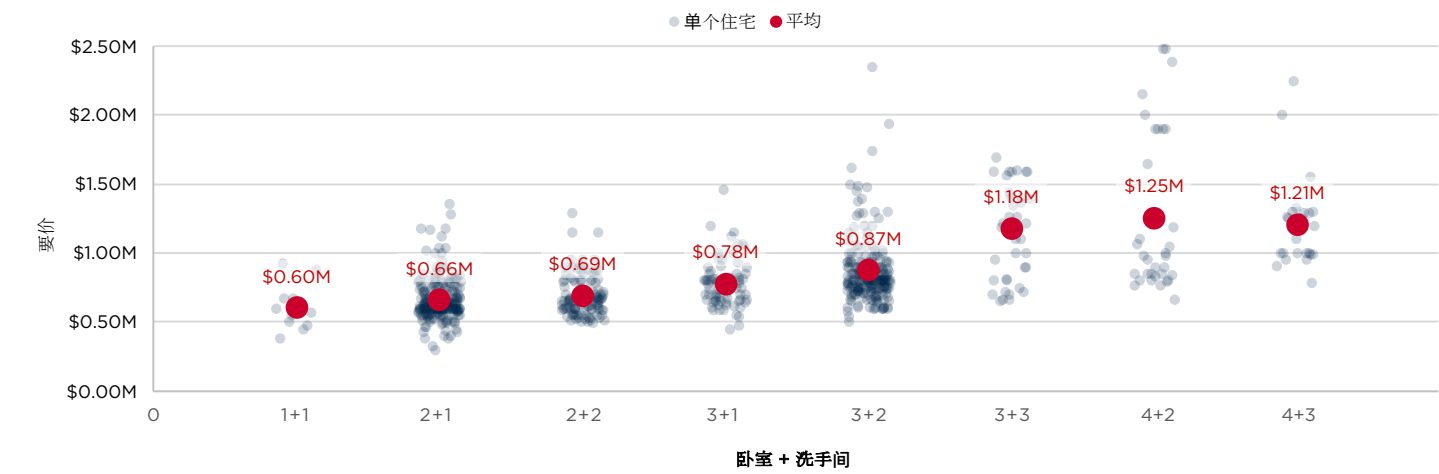
2024年7月1日 - 2025年6月30日

数据指标

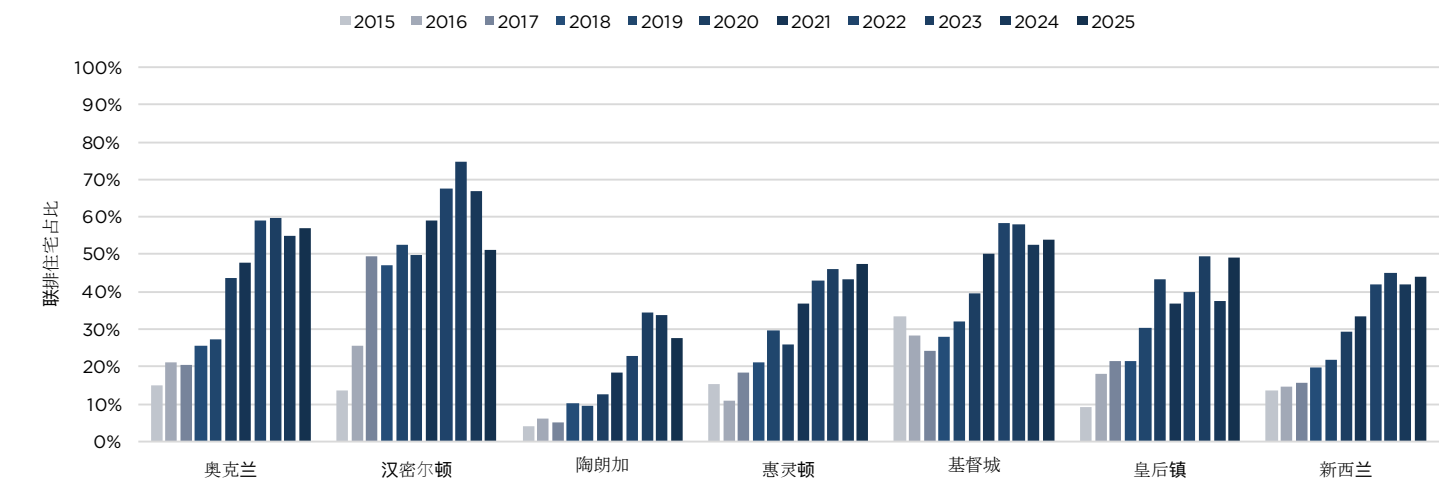
各区域各户型室内面积



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



Light Box, Long Bay, Auckland

地址 53 Bearing Parade
套数 21
竣工时间 2024



Elementum, Long Bay, Auckland

地址 Windless Street
套数 15
竣工时间 2024



Fairdale Terraces, Birkdale, Auckland

地址 13 Fairdale Place
套数 7
竣工时间 2025



Limeburners Bay, Hobsonville, Auckland

地址 4 Scott Road
套数 400
竣工时间 2025



The Villas, Mission Bay, Auckland

地址 43-45 Comins Crescent
套数 10
竣工时间 2026



The Grove, Wooing Tree Estate, Cromwell

地址 Wooing Tree Avenue
套数 47
竣工时间 2026



Waipuna Rise, Queenstown, Otago

地址 113 Frankton-Ladies Mile Highway
套数 21
竣工时间 2025



Kawarau Villas, Queenstown, Otago

地址 7 Juniper Place
套数 39
竣工时间 2025

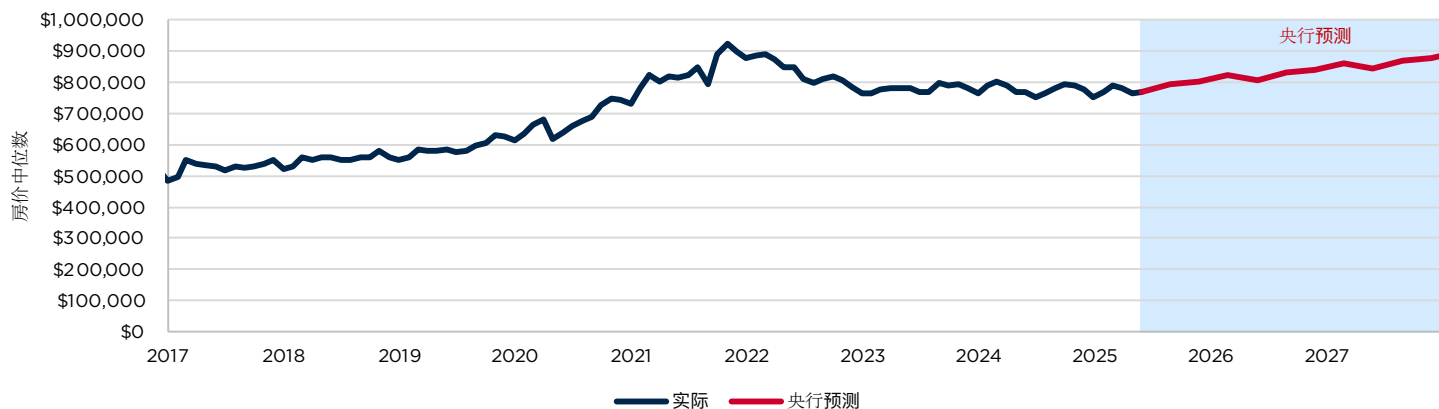


Five Mile Villas, Queenstown, Otago

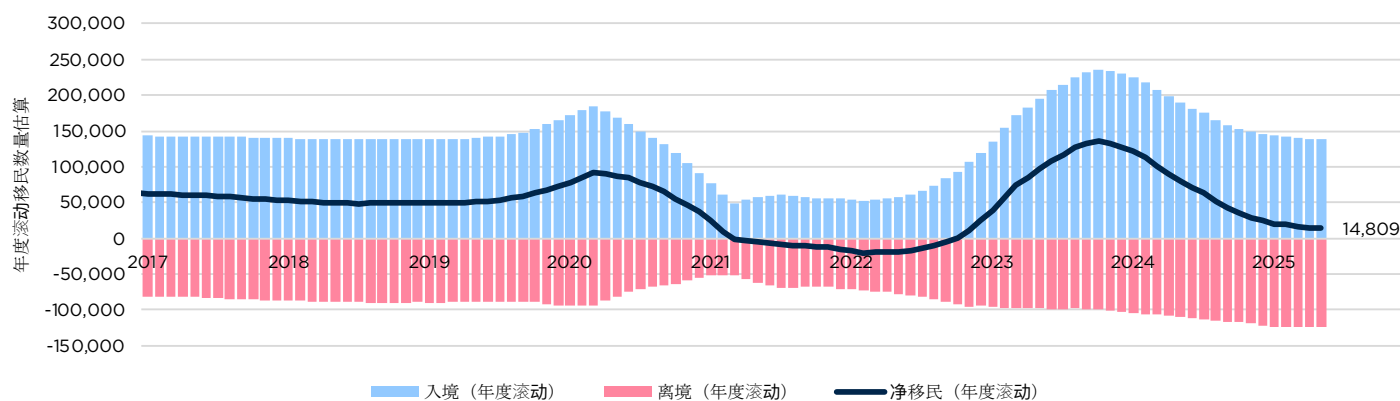
地址 1 & 6 Hall Street
套数 226
竣工时间 2025

领先指标

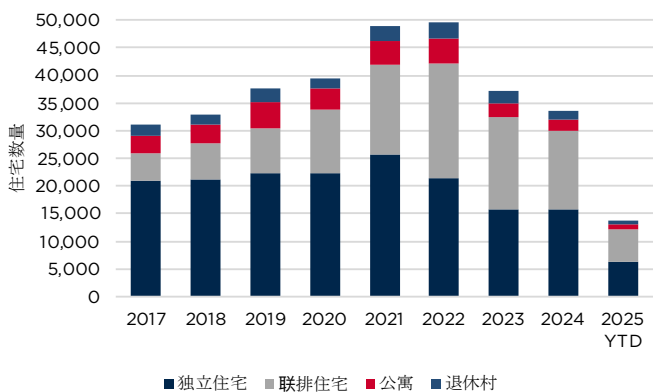
新西兰房价独立预测



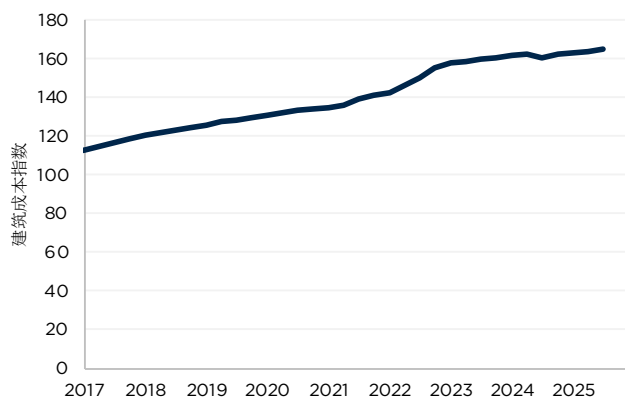
移民



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: 新西兰央行的房价预测以指数形式提供, 已调整至中位数房价。2025年建筑许可数据统计截止至2025年6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
数据与咨询部主管
chris.farhi@bayleys.co.nz

Eos Li
数据与咨询部分析师
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, © 2025, 未经明确许可不得转载。

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

0800 BAYLEYS
bayleys.co.nz/insightsanddata
LICENSED UNDER THE REA ACT 2008



ALTOGETHER BETTER

住宅 / 商业 / 农业 / 物业服务