

企业简介

MACTODD 服务于当地社区和国内外客户已逾 35 年，以友好而专业的运作方式著称。我们与时俱进的知识和技能为您提供准确、高效和价格合理的服务。

我们不断创新工作方式和方法以满足多样化客户的需求。对此我们深感自豪。

MACTODD 是一家位于新西兰南岛的业界领先的律师事务所，以其在不同法律类别上的丰富经验和专业知识享誉全国。



联系我们

新西兰国内免费电话: +64 0800 228 110
电话: +64 3 441 0125
E-mail: queenstown@mactodd.co.nz www.mactodd.co.nz
在皇后镇、瓦纳卡和利特尔顿均有办事处

是否需要取得许可?

并非所有的新西兰投资都必须申请并取得海外投资局 (“OIO”) 的许可。但同许多国家一样，新西兰对海外投资有所控制。部分土地需经 OIO 批准许可。我们具备这方面的专业知识，能够指导您解决 OIO 申请中出现的任何问题。

以下土地被划定为敏感土地资源，如果您做为海外投资人，购买以下土地需要申请OIO许可：

- “非城市土地”且面积超过 5 公顷 (50,000 平方米) (包括相关土地)，如农业用地；
- 毗邻前滩、海床、湖床、某些岛屿、为保护区所保留的土地，以及其他某些敏感土地，且面积超过 0.4 公顷 (4,000 平方米) 的土地；
- 前滩或海床，或毗邻前滩且面积超过 0.2 公顷 (2,000 平方米) 的土地。

我们可就以上事项的方方面面为您提供法律建议和帮助，且很乐意与您商谈如何申请审批并完成整个流程。



与海外体制的差异

在新西兰：

- 无土地印花税。
- 无反悔期，但您可根据某些条款签订有条件的合同，且如果因合理的事由而取消合同，也无需支付定金。
- 定金一般为购买价格的10%，且通常在合同转为无条件之后支付。
- 卖方无需披露永久性产权的房产 (Freehold) 的相关信息 (关于财务、法务和规划详情等)。单元公寓住宅等分层产权 (Unit Titles) 的房产需要卖方披露财务法务等各种相关信息。
- 新西兰未设立州级或省级法律。仅针对全国设立一套法律体系，全国使用一套标准的房地产买卖协议。
- 新西兰的买方往往聘请律师代表其缔结契约。
- 通常在清算当天即可入住。
- 买方与卖方一旦签署协议，即构成合法契约，双方权益受法律保护，卖方不可以因为有更高的开价而取消与买方之间的合同。

新西兰 房地产购置指南

您的本地房地产法律专家



MACTODD

律 师 事 务 所

我们时刻与您同行

无论交易的规模大小或复杂程度，我们的本地知识、经验和专长都将为您提供成功购买房地产所需的支持和建议。我们在为新西兰和国际客户征购、开发、融资、建造和销售商业地产、居民住宅、农业用地和酒庄葡萄种植园用地方面拥有丰富的实践经验。

我们的目标是，运用常识并采取实用的方法尽可能使这一过程简单而顺畅。



购买自住用住宅或投资性房地产

您是否在寻求度假屋、永久居所或商业投资机会？无论您是打算购买一栋海滨别墅、一间高山滑雪小屋，还是一座葡萄园抑或是酒庄，新西兰都有丰富的可满足您各种需求的民用、商用或农用房地产供您选择。

我们的房产律师团队将为您提供相关知识、支持和建议，指导您完成购买过程。

协议 房地产买卖合同是一份具有法律约束力的合同。该协议通常由房地产代理人拟订，但也可由律师拟订。

我们强烈建议您在签署协议之前先请您的律师过目，以便进行所需的任何修订，然后再由买卖双方共同签署。例如，明智的做法是将尽职调查条款纳入协议中。

GST 购买价格可能已经加了商品及服务税 (GST) 或者买家需要另外支付 GST，具体取决于卖方的 GST 状况。重要的一点是，您需要律师和/或会计师就此次购买的税务问题提出建议。对于部分度假屋而言，GST 可能是一个问题。

LIM 您的调查应包括所有权查证（核实谁合法拥有该房产以及是否有任何其他人对其拥有任何权利）和获取一份土地资料备忘录 (LIM)。LIM 包含地方议会持有的关于土地和房产的所有重要的当前和历史资料。您的律师将协助您取得这些资料并就其内容给出报告和建议。

融资 您可能需要获得银行融资，以完成购买。您的律师可与银行联系并为您准备所有融资和贷款文件。如有必要，应确保将能否获得银行融资和贷款列为买卖合同能否最终生效的条件之一。

附加条款 房地产买卖合同中有很多常见的附加条款可以写入合同中以保护买方利益。此类条款之一是对建筑报告的要求。这为买方提供了其欲购买之房产的全面概况，报告不仅指出应立即予以补救的房屋缺陷而且指明需要做长期维护的地方。您的律师可指导您理解并运用这一条款，为您安排做建筑报告，审查其内容，并就可能采取的措施提出建议。您可能还想进行其他尽职调查询问。一旦所有条件都得到满足，买卖合同即被确认为无条件执行，且应支付定金。最终房屋交割日期由买卖双方共同协商决定。

您的律师会根据您自身的情况在房地产买卖合同中合理运用相关条款以保护您的利益。

常见问题

- 在购买过程中，我为什么需要聘请新西兰律师？
- 我有退休金，我可以用我的退休金在新西兰买房吗？
- 我是否应关注《海外投资法》对外国投资人的限制内容？
- 如果对于我想购买之房产的所有权，存在已登记的限制性契约，这对我而言意味着什么？
- 我打算购买单元公寓住宅等分层产权的房产，签署合同前的披露声明是什么？我是否可要求提供该房产的其他信息？
- 我已加入Kiwisaver，我是否可将账户资金作为定金用于购买房产？
- 我正在寻找一项创收投资，托管式公寓怎么样？
- 我打算和我的配偶共同购买房产，我们是否需要一份产权共享协议或关系产权协议？
- 我打算购买一套家具设施齐全的房产，我是否应针对房屋中的动产申请担保物权？
- 我正在考虑一套由抵押权人出售的房产，价格似乎很低。我是否应该警惕？抵押出售房产其中是否存在任何陷阱？
- 我想在新开发的一处小区购买一块地自己建房。产权证书尚未签发。这是否会影响我去银行申请贷款？我是否应等到产权证书签发后再决定购买？
- 如何进行 GST 零税率交易？

请马上与 MACTODD 的律师预约会面
获取以上问题的答案并了解更多信息

...

