

紐西蘭
生活篇



新移民面面觀

074761



新移民百科

編輯：三省堂編輯委員會

發行人：張正忠

出版者：三省堂有限公司出版部

地址：台北市健康路12號1樓

電話：(02) 7135299-7170919

劃證帳號：1172939-8三省堂有限公司

美術設計：偕成堂廣告製作群

印刷：宏仁彩色印刷事業有限公司

新聞局登記證：局版台業字第4143號

版權所有・翻印必究

中華民國79年6月出版

1202-1585

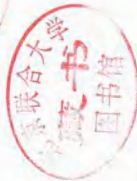


北京聯大 00083151

176251



176251



新移民百科

生活篇

165/17/06
6w/19/06



北京联大 00083151

前言——生活篇

移民可說是一種風尚，也可以說是個人的意願。有人問爲什麼移民？有人說：那裏的居家環境美；教育水準高；社會福利好；治安佳；投資環境優良，所以決定移民。但是早年移民的人，會幾何時，搞得焦頭爛額又移回來了。爲什麼呢？就是因爲當初沒有計劃對住在國的地理環境、政治、人文、風俗習慣、法律、語言，及教育環境不甚了解，以至敗興而歸。我們爲了使移民大眾不吃虧上當，移民生活順利安定，不惜鉅資，編印了這套「新移民百科」，提供移民者參考。

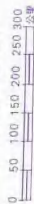
實際生活都會遭遇種種瑣事的困擾，事事又不知如何向誰詢問，這個單元對生活各項生活小細節都有敘述，如電壓多少伏特？郵資付多少錢？電費如何計算？等等，多具備一些生活上的常識，等移居時才不會手足無措，連上街購物都寸步難行。

這裡將這些國家食、衣、住、行、育樂、生活方式、就業、找工作都有闡述，想要移民的人，只要具備這些知識，生活在他國應該沒問題。

目錄

5	第一章	生活簡介
6	第二章	食
9	第三章	衣
10	第四章	住
18	第五章	行
26	第六章	教育
30	第七章	娛樂
34	第八章	就業
37	第九章	福利政策
40	第十章	生活上的瑣事

比例尺 六百二十八萬分之一



第一章 生活簡介

第一節 生活方式

紐西蘭的生活水準很高，他們長久便是世界上供養極好的國家之一，在政府醫藥計畫的輔導下，人們接受極為完備的免費健康檢查。除了美國與加拿大之外，紐西蘭的國民年平均所得比世界其他國家都要高。70%的紐西蘭家庭都有自己的房子，幾乎每一個家庭都有一輛車。

大多數的紐西蘭家庭是獨門獨院，四圍還有小空地供種花種菜；在稍大些的都市裡，有人則住高聳的公寓房子。所有的紐西蘭家庭幾乎都有冰箱、洗衣機，以及其他現代化家電製品。因為紐西蘭的天氣很少特別熱或特別冷，所以裝冷氣或中央暖氣裝置的家庭不多。夏天時，打開窗戶便能保持屋子涼爽通風；冬天時，壁爐或電熱器便足夠保暖。

雖然將近五分之四的人口住在市區裡，紐西蘭的城市却一點也不顯得擁擠，甚至在鬧區也很少發生交通阻塞。大都市裡有出色的餐館、冷飲店以及酒吧。另外還有戲院、音樂廳和其他娛樂場所。不過紐西蘭的都市生活却傾向寧靜祥和，他們大多數願在家用餐與享樂。

紐西蘭約五分之一的人口居住在鄉下，一些鄉間的人家有著很好道路相毗連，因而社交很便利。不過要是在崎嶇不平的牧野裡，一家牧場與其最近的鄰舍也可能相距好幾公里以上，所以許多牧場人家幾乎都遺世獨立。多數的農莊與牧場有充足的電力供應，農家因而不甚需要雇人來幫活。

在晚間，居民們在家觀賞電視節目。該國四分之三以上的家庭擁有電視機，全國電視臺有4家，每家節目都在下午2時以後播出。

第二節 食品與飲料

紐西蘭比世界其他任何國家食用更多的乳酪與肉類。羊肉最受大眾喜愛，紐西蘭人常用馬鈴薯來佐配羊肉及其他肉類。最特出的一道菜是由當地的一種綠給所烹成的染頂羅鴨湯。紐西蘭人多喜愛飲茶，最大衆化的酒是啤酒。

娛樂

紐西蘭人喜愛戶外活動及運動，許多家庭在度假區都擁有自己的小別墅。



第二章 食

第一節 紐西蘭人的飲食

紐西蘭南北兩大島得天獨厚，位於南太平洋溫暖的海水之中，陽光和雨量充足，南北縱橫多個氣候區，最北部屬於亞熱帶氣候，向南則進入副南極帶，但受海洋的影響，氣候仍相當和暖。紐西蘭的土地肥沃富饒，草原和森林遍佈全國，造就了全球首屈一指的家畜業、奶品業和果園種植業，再加上豐富的移民及本土化，這一切都使紐西蘭食品不僅新鮮而豐富，調製亦別具風格和多樣化。在紐西蘭的每個角落，無論是森林中的露天餐館、農莊或大城市別具風格的小餐館，遊客都可隨意找到帶有本地色彩或還保持著歐陸風情的食物，再不然還可嚐到毛利族人的傳統佳餚。每樣東西都刺激人的食慾，必要大快朵頤一番，放懷暢飲可配搭各類食物的紐西蘭紅、白餐酒。

南太平洋的生果籃

北部和暖的氣候，令這地區成為南太平洋的「生果籃」，出產難得一見的果品，例如那些聞名遠近的金果和牛油果。南部氣候較冷，但果產亦不遑多讓，傳統的櫻桃園和蜜桃園比比皆是。從南至北蘋果園處處，使紐西蘭以出產極品蘋果而聞名。至於那奇異果，則是紐西蘭的特產。

在街頭的生果檔上，紐西蘭人可以買到來自全國的新鮮生果和鮮榨果汁，亦可以在郊外公路旁的農莊店鋪買到剛從樹上摘下來的新果，甚至還可以進莊親手摘它一個痛快，滿載而歸。

海鮮繁多野味香

港人嗜食的海鮮在紐西蘭應有盡有，鮮魷、龍蝦、鮑魚、青口和帶子固然普通，而毛里人善於烹調的海膽也不難找到。至於游水海鮮，有70至80種之多，從紅斑到青衣，任君選擇。

青綠的草原養活了全國7,000萬頭綿羊，無怪乎紐西蘭人的主要肉食是羊肉。各種製法的手扒不在話下，羊肉湯和羊仔肉都是遊客不容錯過的。只要找到一間門外掛有羊肉餐盤狀的餐廳，便保證可享受到美味優質的羊肉餐。若再配以羊乳芝士和紅酒，便是地道的紐西蘭風味。

野味亦漸漸成為受歡迎的食品。紐西蘭連綿的森林和原野，為好此道者源源供應珍禽異獸。野鹿和野豬全年皆有，5月則是野鴨肥胖的季節。若不介意殺生，持槍打獵是輕易的事。或到初春（9月），沙文魚和鱈魚沿河而上，持網站到深處及膝的急流裡，生手也可抓到一尾。有興緻的話，可席地燒烤而食。

在紐西蘭用餐以肉類為主。因氣候溫暖，所以蔬菜和水果相當豐富。紐西蘭四周雖被海所包圍，但海鮮類的食物不多，只有貝類和大龍蝦（有些地方稱為Crayfish，



有很大的鉗子，是蟹蝦的一種）被視為珍饈，在少數的高級飯店才有這道菜。鱈魚也很多，只是要自己釣才行。

大眾性的魚類食品，在攤販上賣的有魚類和小片食物（Fishand Chips，沒有真其他東西的炸魚和炸馬鈴薯），都用報紙包起來送到餐桌上。大部分的鹿肉（Venison）輸出至德國，賺取大量的外匯，如果在菜單上看到這道菜，不妨一試。

第二節 鄉土名菜

（一）牡蠣（Rock Oyster）

奧克蘭北端的島嶼一帶，是牡蠣的採集中心，多以生牡蠣送到家，顆粒大，海水味濃厚，完作無污染的紐西蘭生牡蠣，是到紐西蘭旅行的旅客，一定要品嘗的名菜之一。

• Toheroa

是一種將Toheroa貝磨成糜狀，再加上奶油做成的湯。Toheroa貝近年來的產量減少，不容易吃到，可說是真正的鄉土名菜。九十里的海灘以生產Toheroa貝而聞名，長約20公分的Toheroa貝常棲息於沙灘或沙丘的深穴中。

因Toheroa貝產量很少，一般常以Tua Tua貝為代替品，但與Toheroa貝比起來，Tua Tua的缺點是帶有腥味。

（二）龍蝦（Crayfish）

龍蝦是蟹蝦類的一種，生吃應味濃；若能加調味料再經過烹飪，則口味鮮美，整隻龍蝦用水煮過，再淋上檸檬汁或調味醬，味道也很鮮美。在奶汁烤菜中經常慘有此物。

（三）羊排（Lamb Chops）

羊排所用的肉是攪羊肉或羊肉。「Lamb」是不到一年的犢羊，與普通羊肉不同的是幾乎沒有羊騷味；肉質柔軟，因而成為紐西蘭最普遍的菜色之一。一歲的小羊，人們稱之為「Hogget」，當地人非常喜愛，和「Lamb」比較起來，後者味道較清淡。

（四）鹿肉（Venison）

紐西蘭境內的鹿肉，因肉質柔軟且味道鮮美，經常被做成肉排，味道較山豬肉清淡。

（五）水果（Fruits）

紐西蘭因氣候溫暖，水果種類多而且便宜，Kiwi Fruits從前多半是輸出，今後也許會成為國內消費的主體。特別好吃的是紅黑黑且顆粒大的櫻桃（cherry）。夏天南島的路邊常賣一種叫Tangelo的柑橘類水果類它是由橘子和柑類接種而成的產品，Islands產出產最多。蘋果顆粒雖不大，形狀也不好看，但吃起來脆脆的，味道



雲吞麵	5.00	腰果雞丁	12.00
蛋炒飯	8.50	四川雞球	12.00
星州炒米	10.50	南乳焗手撈麵	6.50
蜜汁叉燒	6.00	柱侯牛腩煲	12.00
什錦海鮮煲	12.00	鷄蓉粟米湯	3.80
蟹肉魚翅湯	5.50		



好得難以形容。

其他的水果，還有木瓜、葡萄、鳳梨等，南國風味的水果可大飽口福。

內乳酪 (Cheese)

紐西蘭是酪農王國，乳酪的味道特別好。尤其該國以肉類為主食，乳酪和葡萄酒更是不可或缺的食物，通常作為飯後甜點。鬆軟的乾酪和絲嫩乳酪，令有些人敬而遠之，有些人却愛不釋口。

葡萄酒類

紐西蘭的酒類銷售與澳洲相同，有嚴格の規定，愛好杯中物的人要特別注意。

國民平日喝的酒以啤酒為主，味道清淡，酒精含量較少。紐西蘭的葡萄酒最近又被看好，有白、紅、玫瑰紅等種類。一般而言，白葡萄酒比較好喝，但在吃牛排時，喝紅葡萄酒比較適合。

第三節 傳統與創新食法

毛利族人的傳統吃法，是將樹葉或海草包好的食物，放在滾燙的石頭上慢火蒸幾個小時。此法在今日雖然已不可多見，但在北島多路瓦市仍有許多機會遇上。

近年來紐西蘭的食物開始脫離傳統而創新變化，新一代廚師能善於利用紐西蘭豐富多樣的天然食物，創製出新穎和富有特色的佳餚。不過，各民族的傳統食物仍可在大城市的一些餐館找到，包括墨西哥、印度、土耳其、意大利、中國和希臘等國的菜色。

紐西蘭旅遊局曾試在全國各地舉辦「食在紐西蘭」(Taste New Zealand)活動，介紹每個地區富有地方色彩的不同食品。遊客不妨考慮配合不同季節，在不同地區參加當地舉辦的食品節，享受難得的安排，在短時間內嚐及難得一試的紐西蘭食品。

第四節 華人的飲食

在奧克蘭，中菜餐館不少，筆者曾光顧過一間中菜館，其裝修、菜式均可與香港媲美。更由於紐西蘭獨有的海產，如鮭鮑魚。鮮青口、深海魚及「任炒唔靚」的牛柳，令菜式非常精美。我固然驚喜在紐西蘭吃到如此高水準的粵菜。更驚喜的是能吃到非常可口的烤鴨。原來奧克蘭已有新移民將北京填鴨種從加拿大輾轉到了奧克蘭繁殖飼養。可見隨著移民的潮流，鴨子也從中國移到加拿大，再移到太平洋的島嶼上了。

奧克蘭市中心有一間較有特色的小食館，小食館內除了有雲吞麵、炒飯、粥，此外，還有油條、河粉，與香港的粉麵麵飯出品相差不遠，隨著移民潮的出現，這間小食館亦其門如市。不過，價錢却相當貴，為方便讀者對奧克蘭飲食業有一個價格概念，筆者抄了一份價目表：(以紐幣計算)

第三章 衣

第一節 氣候概況

紐西蘭南半球，氣候和北半球相反，但冬、夏寒暑的差距不很明顯，只有日照時間的長短之別，可說是個四季如春的國家。不過一天內氣溫變化大，在一天之中甚至有四季變化的感覺。

紐西蘭旅行旺季在夏季（12~2月），有許多觀光客蜂擁而至，其他季節的遊客比較少，想要慢慢品味紐西蘭的旅行者最好避免夏季前往。

第二節 旅行服裝

因為是四季氣候不很分明，所以旅行時最好四季的衣服都帶，尤其是對任何氣候都適合的服裝更不可或缺。可依春（9~11月）、夏（12~2月）、秋（3~5月）、冬季（6~8月）四季，攜帶各式厚薄的衣物。

第三節 紐西蘭人的衣著

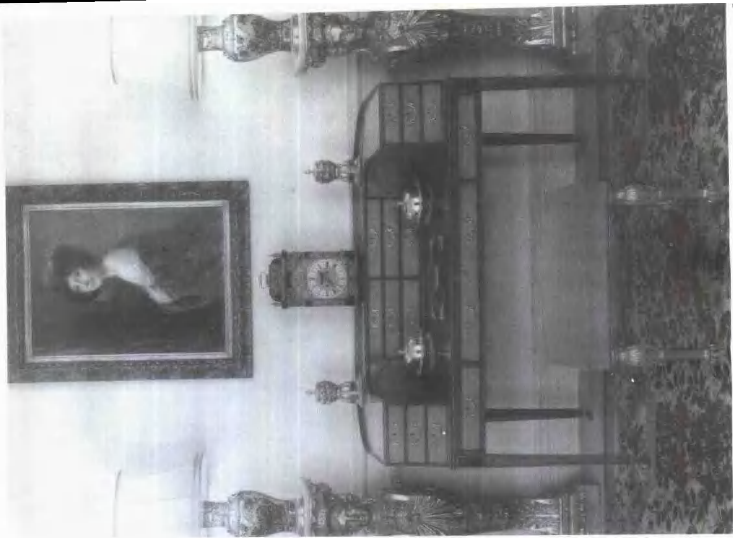
紐西蘭是羊的王國，所以毛衣、帽子、襪子、圍巾、手套等純毛製品滿坑滿谷。而且具有紐西蘭特有的風格，是其他國家難以比擬的。

毛皮製的墊子最受歡迎，或舖在椅子上，或代替地毯舖在地上使用，店裡也有把兩張羊皮縫在一起的長型墊子。

另外，有一種叫做Back Skin的外套，將羊皮縫在裡側（也有使用鹿皮的），質地較厚，非常保暖。

通常紐西蘭人在普通場合裡，衣著並不講究。即使是最高級的飯店及夜總會，衣著只要整齊即可，不需刻意穿著禮服。

在暮春、夏季以及秋天穿著以棉織衣物最適合。除了盛夏，單薄的衣物不足以應付紐西蘭的溫帶氣候。因此在較冷的季節及山區，旅客必須準備禦寒的羊毛衣及夾克。冬季時，應穿著外套以禦寒。



第四章 住

第一節 居住環境

從住屋的角度去看紐西蘭，每間屋都是獨立洋房，均有前後花園，有的還有泳池。佔地面積約為6,000—8,000平方公尺不等。除了三房兩廳外，必定有車房及工作間。我在奧克蘭曾經看過約四十間屋，每間屋的設計均不同，從每間屋的裝修及花園的修葺即可見屋主品味和性格。怪不得紐西蘭人如此重視家庭生活，他們的家有足夠空間和發揮機會。

近年來大城市的屋價迅速上升，加上對居住的要求有所改變，幾個小單位合在一起的小型公寓，興建日多，亦有將市內舊式大屋翻新改成公寓式住宅單位的。

紐西蘭政府，在衣食住行這四大需要中，政府特別重視住屋。雖然尚未達到全數居民都能住有其屋，但自有住宅的普及率已達七〇%，只有三十%的人租屋居住。政府興建不少廉價屋分租給支領養老金的老人，也以新建大廈或花園式的平房租給一般小家庭居住，此外還有不少私人的住屋出租。

第二節 租屋

關於租屋，在一般發行的日報登廣告招租的很多，或找房屋經紀商，或由親友介紹亦可。如找房屋經紀商，依照慣例，須付給一個星期租金的介紹費。

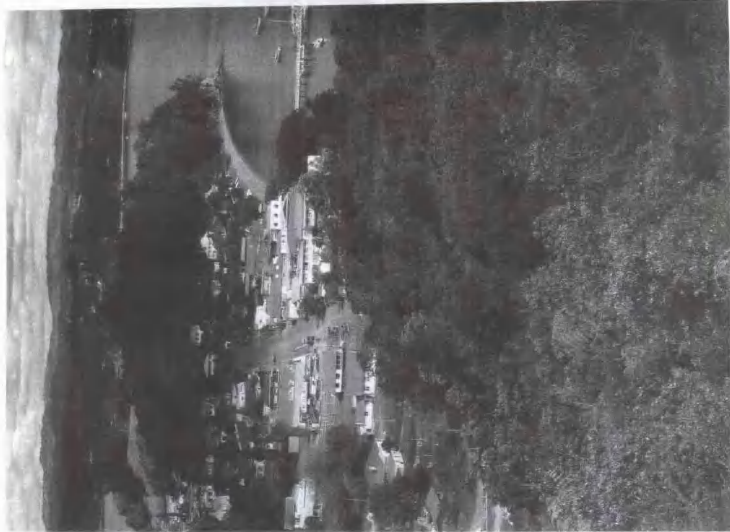
所租的住屋，其中有附帶全部家具的，有只附部分家具的，或者全無家具，但大多都有廚房爐灶及電冰箱。如住屋中有前後花園，則必須備有修理花園的工具，如鉤草機等。有部分出租的房屋限定居住人數，也有部分出租的房屋不租給有小孩或飼養貓狗的家庭。

至於租約，很少定期簽訂，如要解約則雙方在一個月內通知。租金以一個星期計算，大多每兩兩個星期交租一次，在搬進去前先交兩個星期租金，此外承租人必須交四個月星期的保證金給政府的信託部，解約後可以收回，如房客有欠租或需要賠償的情形可由該項保證金扣除。如有租賃等事項的糾紛則可請信託部仲裁。

找房子動作要快，如果你看到廣告却沒馬上行動，別人也許早就捷足先登了。房屋廣告都是登在報紙的後幾頁。是以廣告的長度和寬度來決定登報費，所以出租人為了省錢而用縮寫。

解譯名詞

(1)furn: 傢俱。房子和公寓大都附有傢俱，不過你要看看傢俱的好壞和數量。



附有部分傢俱。也許是很多傢俱或只有幾張桌椅，所以要先看過才可。

(3)unfurn: 不附傢俱。公寓或房子裡有火爐，所以你必須自備傢俱。獨立門戶。雖然公寓和另一房子連接在一起，但有獨立的入口、浴室、廚房、臥室等。

(5)br: 臥室。

(6)d.r./din rm: 餐廳。

洗衣房。並不是每個房子或公寓都有洗衣房，但總會有一個地方讓你洗衣服。

(7)wash.mach: 下班時間 } 這些是告訴你什麼時候打電話到什麼地方去。
上班時間 }

每星期。告訴你每星期要付多少錢。
需要保證人。屋主會要求一封你以前房東或其他人的推薦信，以便證明你是個好品格的人。

兩個。指臥室，意味臥室有2張床。

1個。也是指臥室，意味是小臥室。

房間。

優先。你可能會看到“married couple pref”。表示房東不希望租給小孩或是年青人而是已婚夫婦。

大的。

如果你看到廣告中有喜歡的房子，可以打電話給屋主或代理商。電話會登在廣告裡。你可以問任何問題和要求看房子，千萬不要沒看房子就決定。確定房子沒有漏水的現象，水管沒有問題，門可以鎖，燈光亦無毛病。問清楚房東住何處，如果住在附近，那麼房東就可能比較會照顧房客。問明如何付房租。

如果你決定租下公寓或房子，可能要事先付2星期的房租或押金。租賃法規定房東可以要求到4星期的房租為押金。房東將押金交給租屋評議處。每一個房屋公司都有租屋評議處來調停房東和房客之間的糾紛。

搬入房屋前應和房東對房屋的狀況有一個協議。要和房東或代理人仔細的檢查每一件東西，列一份清單，將任何損壞的情形登記下來。要求房東或代理人簽上名字和日期。租屋評議處有一種供核對用的清單。房東和房客可利用它來證明房屋的狀況。

當你給房東要報家的21天預先通知時，你可以要求退回押金。如果房子沒有損壞，你應可拿回你的錢。如果房東和房客對於押金有爭論，那麼他們可以要求租屋評議處來幫忙。評議處會派人檢查房屋的狀況。





房客的權利和義務

人權委託法案 (The Human Rights Commission Act) 規定，如果房東因性別、宗教、婚姻狀況、倫理信念或種族而拒絕出租房屋是違法行為。如果你認為房東是基於這些因素而拒絕租你房子，你可以向最近的人權委託處申訴（在奧克蘭、威靈頓、和基督城）。如果是種族因素，你可以向奧克蘭、威靈頓或基督城的種族關係協調會申訴。其他地區的人可以找市民諮詢局。

你租的房子或公寓就是你的住處。如果你定期繳租金而且表現良好的話，那麼房東就不可以騷擾你。房東有權利來察看他的財產，但必須給你 24 小時的通知。房東如果要修理東西也必須有 24 小時的通知。房東亦可以帶可能的買主來看房子，但必須給你 48 小時的通知。

如果你弄壞東西必須自行修理，甚至你朋友不小心弄壞的東西亦必須由你負責賠償。你必須定期繳房租，也須維護房子的狀況，而且你不能太喧囂以免擾及他人。如果你想飼養小寵物必須經過房東同意。

房東的權利和義務

房東必須確保房子的安全，廚房、浴室、廁所和洗衣房必須符合健康標準。如果水管發生問題，但房東不願意修理，那麼你可以到地方議會申訴，要求房屋或健康督察員來檢查。督察員可以命令房東修理。

如果火爐或任何的設備有故障，你應寫信要求屋主修理。屋主必須在一個月內行動，否則你可以向租屋法庭申告。租屋評議處會幫你且告訴你如何進行。

如果房客遲了 21 天尚未付房租，或房客造成房子嚴重的損害，房東可以向租屋法庭申訴而強迫房客搬家。但是，房東不可以不先警告就告到法庭。房東必須給予房客改進的機會。

房租

如果你認為你付的房租高了些，你可以經由房屋公司申請「合理房租調整」。打電話告訴最近的房屋公司辦事處，租屋法庭會決定你的房租是否合理。要記住都市的房價都比較高。

房東每六個月可增加房租。房屋的漲幅並沒有任何的限制，房東如要漲房租需給房客 60 天的通知。如果房租漲幅太大，你可以要求「合理房租調整」，你也可以聯絡房客保障工會。

房客保障工會

房客保障工會為所有的房客提供免費的服務。它敘述房客的權利和義務，提供房客法律知識，輔導房客如何處理房東和房客間的爭論。必要時工會會出來調停。它同時幫助經常受房東騷擾的房客（如房東經常查看房子）。

房客保障工會亦出版關於房客問題的刊物，研究法律的改變和改革，遊說議會對



房客制定新法律。爲了維持開銷，每個會員必須繳費。

如果你住的社區沒有房客保障工會，而你對於合約或房東有疑問時，你可以請教市民諮詢局，他們會協助你。

給予通知

房客如要搬家必須給予房東 21 天的通知。而房東如要房客搬家通常給予 90 天的通知。如果房東要賣房子或房東要自己住，那麼必須給予 42 天的通知。

如果房客有特殊的書面合約，如 3 年租約，房東就不能在租約屆滿前要求房客搬家。如果你有這種定期的合約，那麼在簽署前應請律師看過。不過，如果房東和房客達成協議，那麼這種提前通知的時間可以縮短。

在紐西蘭購屋有兩種方式：(一)購買成屋。(二)購地自建。但後者較少採用，因成屋多，而自建房屋手續繁瑣，市中心區土地取得不易，有房價過高等缺點，所以購買成屋的比率占九〇%。紐西蘭的居民多數只將舊屋內部稍微修改，外表仍保存原狀，多爲單層別墅，保養良好。在紐西蘭，住宅區的性質不可更動，例如住宅絕不可改設爲商店。外國人在紐西蘭也可購屋，且不須繳印花稅。大部分的土地都附有土地權。買房屋時的面積計算通常不包括空地或車庫。一般所說房屋面積均指房屋本身。

購屋多先從報紙廣告欄得知，然後請房屋經紀人介紹。在在請經紀人時，應先告訴經紀人要購買的房屋須具備怎樣的設備及繳納資格。例如須交通便利或靠近商場，及該屋是否容易出售等，以便經紀人有所依據。經紀人除先觀察看過的房屋之外，並代爲討價還價。當買賣雙方達成交易時，可由經紀人代訂買賣契約。契約訂妥後，應先請律師審查，並請律師調查所買房屋一切有關所有權、債務、地權等的法律問題。經紀開金一般由賣方支付。

紐西蘭的房屋多用木材建造，以預防地震及保溫，一般每三、四年重新油漆一次。舊屋木料堅實，較新建的爲優。房子在出售時已有地毯、窗簾及照明裝置，家具則必須自行購買。

第三節 買房子

房地產代理商的職責

房地產代理商（又叫土地經紀人），幫人們買賣不動產。他們替賣主的動產估價，找買主，使得買賣的過程變得容易些。如果必要，代理商也會協助買主貸款。

房地產代理商帶領可能的買主看房子。買主通常不會同意賣主開的價格。代理商因而會提出一個令買賣雙方都滿意的價格。買主可能會開出一個少於原價格好幾千元的數目，賣主可以不接受。如果有許多人想買，賣主可以選擇最多的價錢賣出去。

一旦買賣雙方都同意某一價格，代理商就會寫一份「買賣協議書」。買主有一段時間籌錢，一旦買主得到貸款，這筆買賣就成交了。同樣的，在你簽署任何文件前應



讓你的律師先看過。如果大家簽署了協議書，代理商和律師就會確定一切都會進行得迅速而順利。當交易完成後，代理商就可得到一筆由賣主支付的佣金（占賣價的百分之一）。

你在代理商的廣告中可發現“MREINZ”，意思是紐西蘭房地產協會的會員。這個協會是爲了保障大眾以及對其會員做不動產方面的再教育。如果你不滿意某代理商，你可以向協會申訴。

貸款

大部份的人都無法用現金買房子。大部份的人都會儘量的將存款提出來，然後設法得到貸款。抵押貸款和利率經常都在變，當你想買房子，最好問律師貸款的市場如何。

得到貸款的機會決定在：

1. 你的情況：你的年齡，基本收入加上配偶的收入，在紐西蘭要居住多久。
2. 什麼樣的房子：新或舊，房屋或公寓，狀況好或壞。
3. 何處取得貸款：商業銀行、儲蓄銀行、互助合作社、律師、房屋公司。
4. 你住宅地區當時房子的市價。
5. 存款的數目。

檢查所有可能的金錢來源，然後決定最好的交易。許多單位都要人們在他們那裡存入幾年的錢後才考慮貸款給你。

如果償還貸款的數目超過你收入的百分之25到百分之35，大多數的銀行和律師都不會接受抵押貸款。

貸款是別人借你一筆買土地或建築的錢。你必須付利息，意即你還的錢比你借的錢還要多，所以利息是越少越好。房子就變成貸款的抵押品，意即如果你不能如期付貸款，銀行或其他貸款人就可以取消贖回權（可以賣掉房子，取回他們的錢）。

第一次抵押

第一次抵押允許買主借貸房價百分之的款項。如果你不能如期償還，那麼給第一次抵押的單位可以優先取得房地產，意即如果房子賣了，他們可以先取回錢。這種貸款的利率較低。

二次抵押

如果你仍需要錢，你必須取得二次抵押。律師會告訴你如何做。二次抵押大都是短期的，而且由於借方要有較大的風險所以利率較高。二次抵押的借方對房地產有第

二優先權。

兩種最基本的抵押

借錢時你必須奉還本金和利息。

1. 均一抵押：通常二次抵押都是均一抵押，但並不全然如此。在貸款的期限中，

你要付的只有利息。意即在貸款期限結束時你必須將本金奉還，或是另找到貸款。所以必須辛勤工作才能償還本金。你可以大約計算一下你要賺多少錢才夠。

均一價格償還

均一抵押每一千元的利息	
利率%	每周預算\$
7	1.35
7.5	1.44
8	1.54
8.5	1.63
9	1.73
12	2.30
14	2.68
16	3.06

如果你貸款的數目是25,000，每年12%的均一利率，根據上面的表找出12對照的數值是2.30，將之乘以25等於57.5就可算出每周你必須付57.5元，而且在貸款結束時要付總額25,000元。

2.列表抵押：即是每次償還利息和部分的本金。有時候如房屋公司，在第一年的利息多於本金，在這之後本金付的就較多。其他的方法即是買主每次付的錢都一樣，利息則隨本金減少而降低。你也可以大約計算一下你要賺多少錢才夠。

分期攤還

每一千元每周償還的數目								
列表抵押		貸款年限						
利率%	5	10	12	15	20	25	30	
7	4.62	2.71	2.40	2.09	1.80	1.64	1.54	\$
7.5	4.68	2.77	2.46	2.16	1.87	1.71	1.62	
8	4.74	2.83	2.52	2.22	1.94	1.79	1.70	
8.5	4.80	2.89	2.59	2.29	2.02	1.87	1.78	
9	4.86	2.96	2.65	2.36	2.09	1.95	1.86	
12	5.23	3.35	3.06	2.79	2.56	2.44	2.38	
14	5.48	3.63	3.35	3.10	2.88	2.79	2.74	
16	5.73	3.92	3.65	3.42	3.23	3.14	3.11	

