



AUCKLAND CITY - LIVING
MANAGEMENT LTD

专业地产管理
满意·省事·放心

www.aucklandcityliving.co.nz



公司概况

本公司是Auckland的专业房产管理公司，目前主要针对奥克兰市区及周边的房屋出租管理和投资咨询业务。我们的服务宗旨是为您提供全面、可靠、有效、便捷和经济合理的服务。我们的团队经验丰富、勤奋敬业、服务周到。

房屋的租赁和管理是一项非常繁琐和复杂的程序，很多业主对于管理租房的住户很伤脑筋，从广告发布到看房，客户评估，收取租金，定期检查，维护和维修，退房等手续都耗费了业主大量的时间和精力。甚至有时还会产生纠纷和不愉快的经历。

本公司承诺在和租客签署合约前，我们将做详细的评估和考察。以保证客户的可靠度和支付能力。我们同时也对房屋进行定期检查和提供其他专业的服务。我们可以保证我们的管理费用在同行业中是非常有优势的。

作为业主您只需进行“一站式委托”，即可享受到我们提供的从房屋评估、房屋验收、保洁出新、推荐客户、客户迁入、房租收取、房租划账到纠纷解决、维修服务、费用结算、还房清洁以及添置家具电器等一系列的全程服务，可以让业主轻轻松松做房东，开开心心收房租。

本公司感谢新老客户的支持。如果你们有任何建议，请及时联系我们，以便我们改进工作。





委托流程

- » 考察屋况 / 建议租金价格 / 签署委托管理合约
- » 为您的房屋制定并发布中英文广告
- » 接待有意的承租人看房
- » 考察并选取满意客户 / 收取定金并通知业主
- » 与承租人签署新西兰法定的房屋租约
- » 根据法律规定收取1个月的押金并转给第三方保管（新西兰住建部）
- » 收取租金（通常承租人每周支付租金）
- » 根据新西兰法律规定对于逾期不缴租金的承租人进行手机短信，电话催缴，并发出通知书。对于严重欠费者向房屋管理法庭提出仲裁或解约。
- » 根据业主的要求将租金打入指定的银行账户并以电子邮件方式发送月结单。
- » 在租约期间本公司会对房屋进行不定期的检查
- » 当承租人按照租约规定提出退房时，我们将通知业主并发布新的广告（通常在现有租客退房前2-4周发布广告以保证在最短的时间内找到新的客户）。
- » 退房时作为委托人我们会对房屋进行检查或拍照。按规定要求承租人进行房屋清洁（或委托我公司安排清洁）对于租客欠费或损坏的家具将从押金中扣除。
- » 如果房屋上市买卖并成功售出则我们的合约会在最后一笔余款付清后解除管理合约。对于其他原因解除合约我们将根据合同相关条款进行解约。



服务项目及费用



免费服务项目：

- ✓ 免费专业咨询和租赁评估
- ✓ 免费的网络广告
- ✓ 免费的房屋检查（每年一次）
- ✓ 免费电子邮件账单

十分优惠的管理费用：

- 仅为每周房租的 6 + GST

帐户管理：

- 所有款项存入信托账户（新西兰地产协会规定使用的帐户）
- 将房租转到您指定账户中（可以选择月付或每月付款两次）
- 发送电子邮件账单
- 采用先进的管理软件系统确保资料安全

服务时间：

业主或租房客户可以每周7天联络我们，我们将以最快的时间给您答复

其他特色：

- 办公室位于奥克兰市中心，可以更方便快捷的管理您的物业
- 我们根据新西兰的法律规定收取最高上限的4周押金（最大程度保护您的权益）并且我们对租房客户做最严谨的调查和筛选
- 我们会努力确保最低的空置率以保证客户的最高收益
- 在需要的时候我们会为您联系家电维修，电工或水工确保租客满意
- 根据您的要求我们还可以代购和安装任何家电和家具并确保价廉物美
- 如果遇到纠纷我们会作为委托人参加仲裁或出庭来维护您的合法权益
- 我们会定期与您沟通并随时听取您的意见



房屋管理小常识

《1986年住屋租赁法案》于2010年经过修订。此节将概述《2010年住屋租赁法修正案》中所含的一些重要变更，以及这些变更对房东与承租人所具的涵义。

- 房东及承租人必须提供实际街道地址为寄件地址，但现在则能增加电子邮箱、邮政信箱号码或传真号码作为其它通讯方式。假如房东将有超过连续21天的时间不在新西兰时，则必须指定一位在新西兰的房屋管理中介或代理人，并将该代理人的详细联络信息通知其承租人与建筑及住屋管理局。
- 新增一些非法行为，其中包括：
 - 承租人超过可居住在该房产的最高人数限制。
 - 房东未遵守其有关清洁、维修，以及建筑、健康与安全方面的相关规定；
 - 房东干扰公共服务供应，例如电力。

承租人住于该房产时，押金如何处理？

建筑及住屋管理局会保管押金。承租人和房东双方要填妥“押金寄存表”（Bond lodgement form）并签名，房东必须将此表格连同押金（包括部分付款）在23个工作日之内寄交给建筑及住屋管理局。房东可要求一或二周的预付租金。房东不得在已付租金的租赁期结束前，要求支付下一期租金。

总之，房屋管理涉及一系列的法律常识和专业知识。比如，在收到押金后不及时交予政府相关部门保管的做法可视为不合法，一旦产生纠纷您的合法权益将会收到影响。因此尽管交给中介公司花去了您一点费用但是您将省去宝贵的时间和很多烦心琐碎的事。

本公司管理经验丰富，专业，服务周到。同时我们低位的管理费用可以为您带来最高的投资回报。请联系我们，让我们成为你您的房屋管理好帮手。



“关心华人，服务华人”

联系我们

T 09 377 9009

M 022 087 6880

E info@aucklandcityliving.co.nz

A Shop 10 / 29 Union Street, Auckland City Central