

房贷新政对楼市刺激作用初显

楼市风向标

信贷新政促使部分观望者入市，沪上新房市场也逐渐转暖。本月前20天，无论是普通住宅还是非普通住宅的成交量都有了明显增多，楼市未来成交量或将进一步上涨。

内外环间普宅成交增加

十月周度成交均高于近一年周度平均水平线，上周(10.13-10.19)更是以成交27.95万平方米的成绩，创下了近49周成交新高。上周供应量达36万平方米高位，超过去年同期水平。

据德佑地产市场研究部数据显示，10月1日-20日，全市商品住宅成交5002套，比9月同期增加1233套。其中，符合普通住宅要

求的为1345套，比9月同期增加113套。

从各个环线的表现来看，内外环间符合普通住宅标准的房源成交量涨幅非常明显，基本翻了一番，而外环外与内环内成交的普通住宅数量也有明显增多。对于改善型购房者来讲，不一定是面积上的由小到大的改善，也有距离上的改善，即离市区或单位由远到近也是一种改善。德佑地产市场研究部总监陆麒麟表示，对于新房来讲，内环内几乎找不到符合要求的普通住宅，一些置换型的买家有可能把目光转向中环，这样的房源相对来讲较多，选择性相对较大。

中高端楼盘占比提升

据上海中原地产研究咨询部数据显示：10月截至21日，上海新建商品住宅成交量为

59.3万平方米，环比增加32.4%；其中价格在4万元/平方米以上的中高端楼盘，成交量为10.7万平方米，环比增加49.6%，超过全市环比增幅水平。

从成交比重来看，4万元/平方米以上的中高端楼盘，成交占比为18.0%，环比上升2.1个百分点，而2.5万元/平方米的楼盘成交占比环比下滑3.2个百分点。十月上海新建商品住宅市场已释放出强烈的回暖信号，而中高端楼盘成交更显活跃。

“新政政策虽未倾向中高端楼盘，但稳定了市场情绪，提振了中高端置业者的信心。”上海中原地产研究咨询部高级研究员雷小兰分析道，加上前三个季度市场低迷，不少中高端楼盘选择平价入市，甚至给出折扣，调动了中高端置业者的积极性，因此中高端成交更

加活跃。

新政或促观望者入市

不过，从整体来看，无论是普通住宅还是非普通住宅的成交量都有了明显增多，陆麒麟继续表示，政策的出现促使了一部分处于观望中的购房者开始选择入市。

今年以来，处于观望中的购房者非常多，目前已经进入第四季度，年底越来越接近，加上从年初等到现在，终于有新的政策的出现，不少购房者观望到现在的情绪开始转变，认为到今年年底政策上也难有大的突破，因此选择开始入市，成交量出现了明显上涨。从现在到年底，这部分处于观望中的购房者相继选择购房的可能性也会比较大。

本报记者 杨玉红

部分购房者青睐赴澳“买房养老”

“养儿防老，不如以房养老”、“年轻时人养房，年老时房养人”……近年来，这些“以房养老”的观念被越来越多的中国人接受。部分购房者选择到国外“以房养老”，获得比国内高一倍的租金收益和更稳定的升值预期，提高老年生活质量。

65%澳大利亚人靠房养老

在澳大利亚的中国买家中，“以房养老”很普遍，“以房养老”也在逐年增加，有很大发展潜力。事实上，“以房养老”在澳大利亚已很成熟，深受当地人青睐。

澳大利亚统计部门资料显示：当地人中，目前年龄55岁以上人士，退休后收入超过5万澳元的比例只有4.7%，有65%以上人员通过澳大利亚房地产租金收益来维持较好的退休生活。

靠房子过上体面退休生活的不止澳大利

亚人，一些“早起的鸟儿有虫吃”的中国买家，也靠房产过上舒心的晚年生活。李先生是土生土长的上海人，在上海共有两套房，一套自住，一套出租。去年，儿子到澳大利亚墨尔本留学后，他借送儿子之际，考察了当地的房地产市场，后来决定以300万卖掉出租房，投资了两套澳中集团在墨尔本开发的项目，每套约54万澳元(约310万元人民币)，每套首付35%(不到110万元人民币)，贷款65%。李先生的卖房款中，220多万元人民币支付墨尔本两套房首付，剩余的分两部分：一部分作为旅游基金，另一部分作为健康基金，应对未来重大疾病的治疗等。

李先生认为这笔投资很划算：“卖掉的上海这套房月租金4500元人民币，新买的墨尔

本两套房，每套房月租金8000元人民币，两套房1.6万元人民币。虽然不能完全做到以租养贷，但缺口并不大。从房屋升值角度考虑，澳大利亚房价七年左右可翻一番。七年后卖掉一套，把另一套贷款还完，保留一套无贷房。那时月租金完全可能从8000多元人民币涨至1万元人民币，靠这1万元，可以体面养老了。

上海一套房换墨尔本两套

在上海的老人群体中，有着大量的“住房富人、现金穷人”。上海一套房动辄三四百万元，老年人住着昂贵的房子，生活却很俭省。

比较下来，不如以上海一套房置换墨尔本的两套房，回忆自己成功的购房经历，李先生非常开心，澳大利亚购房贷款利率比国内

低，且可以只还利息不还本金，所以购房者在澳大利亚购房还款的压力与国内相比小得多，而且租金回报较高，是“以房养老”的最佳选择地之一。

赴境外置业，出租房屋会不会很麻烦？李先生笑道，答案恰恰相反。以李先生为例，他之所以在众多的房地产项目中选择澳中，就是因为完善的服务。澳中不仅是一家开发商，还提供售后一条龙免费服务，澳中集团与当地8家老外中介公司合作，专门替国内买家打理房屋的出租事宜，从找租客、收房租、维修房屋、缴水电煤和房贷账单等等相应事务，澳中集团都有专人负责。国内买家买了房之后，只需每个月查查账单，喝着下午茶，就轻松把钱赚了。

金凯平

11月1日正式开盘

享受移民般的生活品质与环境

阳光·空气·水·还有爱&拥抱

我的理想 高铁直达

你想「移民」吗？

国际钢琴巨星

不是 一般的 开发商

嘉兴 世合理想大地

7.0%田园绿地 3.0%盖你我的家

HOT LINE 0573 8369 8899

项目中心花园 实景图

接待中心内部 实景图

景观装置 实景图

接待中心 实景图

开发商/嘉兴合颐置业发展有限责任公司 项目地址/嘉兴市南湖区余步公路、新07省道交汇处