

一周交投僅146宗 8屋邨零交易

50屋苑成交創5年半新低

減價成交

受復建居屋、銀行加息及收緊按揭等負面因素夾擊，二手

交投持續尋底，全港50屋苑上周只錄146宗買賣，按周再跌3%，創逾5年半新低，多達8個屋苑陷入「零成交」。見市況不振，不少業主遂面對現實減價，今年初多個熱炒的新界屋苑，湧現低價成交，當中粉嶺花都廣場2房單位以低市價10%沽出，價格重返今年3月水平，另大圍金禧花園、元朗蝶翠峰及錦綉花園洋房亦分別出現低價成交。



柴灣杏花邨上周只錄2宗買賣

嘉閣地產董事陳偉指出，樓市低潮未過，二手疏落情況令人發毛，據該行數字，50屋苑上周僅錄146宗二手買賣，按周再跌3%；撇除農曆新年等特殊時段，上周成交量創下近298周新低，反映二手市況低迷不振。

淡靜氣氛已蔓延開去

樓市淡靜氣氛由中上價住宅蔓延開去，加上復建居屋之聲甚囂塵上，令新界區細價樓首當其衝，區內21個屋苑上周只錄81宗買賣，按周大減15%，向來交投活潑的大圍金禧花園、馬鞍山新港城、粉嶺牽晴間、深井碧堤半島及東涌映灣園，一周成交量下挫50%至75%不等，跑輸大市。

雖然港島及九龍區交投微反彈，惟成交量仍低位徘徊。港島區9個屋苑上周只錄21宗買賣，按周微增加2宗，其中鴨洲洲海怡半島表現較好，成交量由前周2宗激增至上周5宗，支撐大市。九龍區方面，20屋苑上周成交量回升19%至44宗，紅磡海逸園步出「零成交」困局，上周連錄5宗買賣，已屬表現最好，其他屋

苑則乏善足陳。市道疲弱，上周仍有多達8個屋苑「零成交」，包括鯉魚涌康怡花園、西灣河鯉景灣、坑口蔚藍灣畔、奧運站維港灣、帝柏海灣及柏景灣等。

因見市況淡靜，不少二手業主劈價求售。置業18分行組別經理蔡生民表示，大圍金禧花園3座低層E室，建築面積463方呎，2房間隔，原價290萬元，因有感市況轉靜，遂減價8%至268萬元出售，折合呎價5788元，低市價8%。

美聯物業助理區域經理黃嘉明說，粉嶺花都廣場4座低層H室，面積542方呎，屬2房戶，剛以198萬元易手，呎價3653元，不僅低市價10%，價格更返回3月份水平。受市況影響，業主普遍願意減價約5%，惟該屋苑6月份只錄20宗成交，按月減少20%。

另外，元朗蝶翠峰亦錄得低價成交，中原地產高級分行經理梁朗麒謂，蝶翠峰7座低層E室，面積573方呎，在政府出招前以250萬元放盤，惟市況逆轉，連番

錦綉單號屋減價5%沽

早熱炒的沙田中心亦湧現減價個案。中原地產區域營業董事蔡劍文說，沙田市中心區交投轉淡，其中沙田中心6月只錄10宗買賣，為求出貨，屋苑唐寧中心(D座)低層B室，面積452方呎，2房間隔，新近減價12萬元至273萬元沽出，平均呎價6040元，比市價略低。

除了細價屋苑外，新界洋房亦難獨善其身。美聯物業營業經理鄺銘銘謂，錦綉花園N段荔枝東路單號屋，面積約1150方呎，在業主減價約5%賣出，造價550萬元，平均呎價約4783元。

另外，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，樓市踏入6月份觀望氣氛濃厚，各類物業成交在短時間內大幅萎縮，初步預測，今年7月份樓宇買賣登記將按月下挫約27%至約8500宗水平，屆時單月登記量則會創下近28個月新低。

零售市道暢旺，尖沙咀加連威老道20至22號同順興商業中心標售



舖位半年摸貨金額97後新高

受強勁資金帶動，今年商舖市道熱炒，上半年舖位摸貨金額刷新高。據中原地產資料，今年上半年商舖摸貨註冊錄185宗，創2005年後新高，涉及金額達26.54億元，創1997年後同期新高，而上半年商舖摸貨比率再升1個百分點至7%，逐步向1997年的13%進發。

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，今年上半年商舖買賣註冊錄2639宗，為2005年後新高；金額292.98億元，創1997年後14年來同期新高，反映今年商舖買賣旺熱非常。

展望下半年舖市，他稱，在旅遊業持續蓬勃、多間大型零售品牌積極搶租核心區舖位、加上住宅調控措施加劇，誘使更多的住宅投資者轉攻舖市，在多項因素刺激下，他相信第4季舖位交投逐步上揚，全年錄得5500宗買賣，與去年相若。而摸貨方面，預計下半年店舖摸貨稍為回落，全年表現與去年相若。

租務方面，因盤源短缺問題嚴重，零售消費品牌競爭相當激烈，因而帶動租務市場走勢上揚，預料核心區租金可望會有30至50%的升幅，而民生消費區的租金則會有10%溫和上升空間。

此外，中原(工商舖)商舖部區域營業董事游家成表示，銅鑼灣軒尼詩道465號地舖，面積約1000方呎，獲老牌投資者以8800萬元購入，呎價8.8萬元。據了解，上址前租客為珠寶店，舊租約16萬元，現時已交吉，預計新租金可達每月20至25萬元的水平，原業主為投資者，於2009年6月以5600萬元購入上址，持貨2年，帳面獲利3200萬元。

另外，第一大平戴維斯投資部副資深董事莫偉豪表示，尖沙咀加連威老道20至22號同順興商業中心公開招標出售，截標日期為8月18日。該物業面積為51980方呎，物業可進一步發展為主題銀座式商廈。

新界樓佔一手成交料破50%

樓市轉吹淡風，令二手交投急挫，不過，地產代理料新界區逾90%的二手交投均屬600萬元或以下物業，受政府收緊按揭成數的影響較輕微，故預期下半年新界區一、二手住宅繼續跑贏大市，新界區二手住宅買賣佔大市比例，有望突破50%水平，創歷史新高。

美聯物業新界區董事布少明(下圖圖)表示，據公司數字，受惠於推盤量上升，新界區一手註冊量於上半年達3849宗，較去年下半年回升40%。新盤銷情暢旺，令該區一手註冊金額創下自1998年上半年以來13年新高，達324.6億元，平均每宗一手成交價為843.4萬元，創1996年有紀錄以來新高。

政府今年6月再度「出招」，收緊700萬至1000萬元的物業按揭成數至60%，而700萬港元以下的住宅物業最高可以做70%按揭，但貸款額不可超過420萬元。

美聯物業新界區營業董事陳光明表示，上述措施對新界區影響較微，該區上半年22556宗二手註冊當中，600萬元或以下的物業達21481宗，佔整體95%，相對市區80%為600萬元或以下物業的比例為高。因此，陳光明相信，新界區屋苑對有關措施的敏感度較低，此優勢將持續令該區下半年二手表現較佳。

美聯物業新界區營業董事歐訢軒指出，政府銳意增加土地供應，發展商在土地儲備可得到補充的情況下，傾向加速售樓；此外，相信發展商亦會為年度售樓目標而於下半年增加推盤，並估計下半年新界區會推出約600伙新盤，集中於元朗、屯門及沙田。在新盤盤源充裕的情況下，估計一手註冊量可達5500宗，較上半年上升近43%。

歐訢軒指出，若本地及外圍經濟環境沒有重大變化，而政府維持目前的樓市政策，預期發展商的新盤定價取態將與上半年相近，即較同區二手樓存在10至15%的溢價。

發展商貼近市價賣樓，相信有利一手樓銷情，下半年一手註冊宗數可望達5500宗水平，從而帶動同區二手成交，預期下半年新界區二手註冊量達27000宗，有機會創97後半年度次高。



新地筲箕灣新盤短期內推

新地(00016) i·UniQ住宅系列頭炮筲都售發後，發展商食飽知味，計劃短期內推出第2個i·UniQ住宅項目——筲箕灣道157號，新地將於今天舉行記者會，以舉行項目命名儀式，並介紹有關詳情。

筲箕灣 i·UniQ 筲都117伙全部沽清，新地代理業務部項目總監(銷售)張卓敏表示，該盤合共套現約8億元，平均呎價13508元，當中內地及外籍客約佔20%。繼筲都之後，區內筲箕灣道157號住宅部署第3季推售，項目合共提供約80個單位。

瀋陽麗都喜來登奪殊榮

長實(00001)旗下瀋陽麗都喜來登飯店在「第八屆中國酒店金枕頭獎」中，獲頒「2011年度東北地區最受歡迎商務酒店」之殊榮。

股票簡稱(A股/B股)：錦江投資、錦投B股 證券代碼(A股/B股)：600650、900914 編號：臨2011-010

上海錦江國際實業投資股份有限公司 2010年度利潤分配實施公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：
● 扣稅前與扣稅後每股現金紅利

A股每股現金紅利(扣稅前)	0.30
A股每股現金紅利(扣稅後)	0.27
B股每股現金紅利(扣稅前)	0.046256美元
B股每股現金紅利(扣稅後)	0.041631美元

● 股權登記日	
A股股權登記日	2011年7月8日
B股股權登記日	2011年7月13日
B股最後交易日	2011年7月8日

● 除權(息)日：2011年7月11日	
● 現金紅利發放日	
A股現金紅利發放日	2011年7月22日
B股現金紅利發放日	2011年7月22日

一、通過利潤分配方案的股東大會層次和時間
2011年5月27日，公司2010年度股東大會審議通過《關於2010年度利潤分配的方案》。股東大會決議公告內容詳見2011年5月28日的《上海證券報》、香港《大公報》和上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)。

二、利潤分配方案
1、發放年度：2010年度
2、發放範圍：截止2011年7月8日(A股股權登記日)，2011年7月13日(B股股權登記日)，B股最後交易日為2011年7月8日)下午上海證券交易所收市後，在中國證券登記結算有限公司上海分公司登記在冊的全體股東。
3、本次分配以公司2010年末總股本551,610,107股為基數，向全體股東每10股派發現金紅利3元(含稅)，扣稅後每10股派發現金紅利2.70元，共計派發股利165,483,032.10元。

三、實施日期	
1、股權登記日	
A股股權登記日	2011年7月8日
B股股權登記日	2011年7月13日
B股最後交易日	2011年7月8日

2、除權(息)日：2011年7月11日	
3、現金紅利發放日	
A股現金紅利發放日	2011年7月22日
B股現金紅利發放日	2011年7月22日

四、實施辦法
1、公司控股股東上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司的現金紅利，由本公司直接發放。
2、A股股東的現金紅利由本公司委託中國證券登記結算有限公司上海分公司(以下稱：登記結算公司)發放。具體辦法：登記結算公司在紅利發放日前一個交易日，將已辦理指定交易的投資者的現金紅利通過登記結算公司資金清算系統劃付給其指定的證券公司，投資者可在現金紅利發放日領取現金紅利；未辦理指定交易的投資者的現金紅利暫由登記結算公司保管，當投資者辦理指定交易並生效後，登記結算公司即將該投資者尚未領取的現金紅利劃付給其指定的證券公司，投資者在辦理指定交易後的第二個交易日即可領取現金紅利。

A股個人股東的現金紅利，按財政部、國家稅務總局2005年6月13日發布的《關於股息紅利個人所得稅有關政策的通知》規定，現金紅利按其股息紅利所得的50%計算個人應納稅所得額，依照現行稅法規定的個人所得稅20%的稅率代扣個人所得稅，扣稅後每股實際發放的現金紅利為人民幣0.27元。公司委託登記結算公司代扣個人所得稅後發放。

五、諮詢辦法	
諮詢機構：公司董秘辦公室	
地址：上海市延安東路100號28樓	
電話：021-63218800 * 405	
傳真：021-63213119	
六、備查文件	
公司2010年度股東大會決議	

上海錦江國際實業投資股份有限公司 董事會 日期：2011年7月5日

附件：		
股東信息	中文(如有)	英文
在其居民國(地區)名稱		
在中國境內名稱(如有)		
在其居民國(地區)地址		
國(地區)別		
應繳納股息所得稅情況		
證券賬戶號碼		
付息股權登記日持股數(股)		
應納所得稅金額(人民幣：元)		
聯繫人信息		
姓名		
電話		
傳真		
聯繫地址		
簽章：		
日期：		

證券簡稱：錦江股份(A股)、錦江B股(B股) 證券代碼：600754(A股)、900934(B股) 編號：臨2011-009

上海錦江國際酒店發展股份有限公司 2010年度利潤分配實施公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：
● 扣稅前與扣稅後每股現金紅利

A股每股現金紅利(扣稅前)	0.38
A股每股現金紅利(扣稅後)	0.342
B股每股現金紅利(扣稅前)	0.058553美元
B股每股現金紅利(扣稅後)	0.052698美元

● 股權登記日	
A股股權登記日	2011年7月8日
B股股權登記日	2011年7月13日
B股最後交易日	2011年7月8日

● 除權(息)日：2011年7月11日	
● 現金紅利發放日：2011年7月22日	
一、通過分配方案的股東大會層次和時間	

上海錦江國際酒店發展股份有限公司(以下簡稱「公司」或「本公司」)2010年度利潤分配方案已經2011年5月26日召開的公司2010年度股東大會審議通過，股東大會決議公告刊登於2011年5月27日的《上海證券報》、《大公報》和上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)。

二、分配方案
1、發放年度：2010年度
2、發放範圍：
截止2011年7月8日下午交易結束後在中國證券登記結算有限公司上海分公司(以下簡稱「登記結算公司」)登記在冊的本公司A股股東和截止2011年7月13日下午交易結束後在登記結算公司登記在冊的本公司B股股東(B股最後交易日為2011年7月8日)。

3、本次分配以603,240,740股為基數，向全體股東每10股派發現金紅利3.80元(含稅)，扣稅後每10股派發現金紅利3.42元，共計派發股利229,231,481.20元。

三、實施日期	
1、股權登記日	
A股股權登記日	2011年7月8日
B股股權登記日	2011年7月13日
B股最後交易日	2011年7月8日

2、除權(息)日：2011年7月11日	
3、現金紅利發放日：2011年7月22日	
四、分紅派息實施辦法	

1、下列股東的現金紅利由本公司直接發放：上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司、雙錢集團股份有限公司。
2、A股股東的現金紅利由本公司委託登記結算公司發放。具體辦法：登記結算公司在紅利發放日前一個交易日，將已辦理指定交易的投資者的現金紅利通過登記結算公司資金清算系統劃付給其指定的證券公司，投資者可在現金紅利發放日領取現金紅利；未辦理指定交易的投資者的現金紅利暫由登記結算公司保管，當投資者辦理指定交易並生效後，登記結算公司即將該投資者尚未領取的現金紅利劃付給其指定的證券公司，投資者在辦理指定交易後的第二個交易日即可領取現金紅利。

A股個人股東的現金紅利，按財政部、國家稅務總局2005年6月13日發布的《關於股息紅利個人所得稅有關政策的通知》規定，現金紅利按其股息紅利所得的50%計算個人應納稅所得額，依照現行稅法規定的個人所得稅20%的稅率代扣個人所得稅，扣稅後每股實際發放的現金紅利為人民幣0.342元。公司委託登記結算公司代扣個人所得稅後發放。

五、有關諮詢辦法	
諮詢機構：公司董事會秘書室	
地址：上海市延安東路100號25樓	
聯繫人：張珏	
電話：86-21-63217132、021-63741122×806	
傳真：86-21-63217720	
六、備查文件目錄	
公司2010年度股東大會決議	

上海錦江國際酒店發展股份有限公司董事會 2011年7月5日

附件：		
股東信息	中文(如有)	英文
在其居民國(地區)名稱		
在中國境內名稱(如有)		
在其居民國(地區)地址		
國(地區)別		
應繳納股息所得稅情況		
證券賬戶號碼		
付息股權登記日持股數(股)		
應納所得稅金額(人民幣：元)		
聯繫人信息		
姓名		
電話		
傳真		
聯繫地址		
簽章：		
日期：		