



▲差餉物業估價署公布，今年4月份整體樓價再創新高至196點

資料圖片

樓價迭創新高惟升幅收窄

樓價持續破頂，差餉物業估價署最新樓價指數，今年4月份樓價再創高峰，指數報196點，按月上升2.3%，比97年高峰多出13.4%，締歷史新高。不過，樓價按月升幅明顯收窄，近期二手亦爆發讓潮，有業主更狂飪15%額外印花稅（SSD）挺貨，業界預計，樓價指數快將見頂回落。

據差餉物業估價署4月份樓價臨時數字資料顯示，今年4月份整體樓價再創新高，最新報196點，打破3月份的191.5點高位，創指數新高水平，不過，4月份樓價僅按月升2.3%，升幅較3月份的4.3%收窄2個百分點，反映樓價升勢有放緩現象。

其中，面積逾1722方呎的豪宅單位升幅最多

，最新報256.9點，按月升2.9%，拖累租金回報率跌至2.3厘，返回去年中水平。而面積少於430方呎，以及面積753至1075方呎的單位走勢落後，樓價按月僅升2.3%。

值得留意，今年首4個月，本港樓價累計升8.2%，比97年10月高峰期多出13.4%，不過，樓價高企嚇走準買家，今年4月份樓宇買賣合約僅約820宗，按月下跌27%。

事實上，樓市高處不勝寒，在外圍負面因素困擾下，二手樓爆發讓潮，美聯物業高級營業經理梁仲維透露，荃灣中心1座頂層H室，面積481方呎，連天台，以276萬元連SSD沽予用家，

平均呎價5738元。原業主今年2月以228萬元購入自用，因看淡後市，持貨僅3個月極速減價，雖然帳面賺48萬元，惟扣除15%SSD、即41.4萬元後，單位賺幅幾乎被完全侵蝕，若連同佣金、釐印費及律師費等，帳面倒蝕3萬元。

地產界人士指出，政府再三就樓市發出預警，二手亦爆發讓潮，預計樓價已經見頂回落。不過，長實（00001）執行董事趙國雄表示，現時樓市仍以需求為主導，市民置業會量力而為，即使政府收緊按揭對樓市亦影響不大，他預計今年樓市平穩，下半年樓價或有輕微升幅，但最終仍要視乎外圍環境而定，例如6月份的希臘選舉結果。

天晉2期申請預售

新地（00016）積極推盤，見旗下屯門瓏門預售樓花同意書遲遲未批，旋即為旗下將軍澳天晉2期申請預售。據地政總署資料，上月共有3個樓盤申請預售，包括新地將軍澳66B區天晉2期地盤（782伙）、太古地產（01972）等的西灣河西灣臺1至10號（92伙），以及萬泰於2007年投得的小欖第58區青龍路項目（75伙），合共涉及949伙。

據資料，該署於5月份批出3份住宅預售樓花同意書，合共1869伙，包括信置（00083）大埔白石角溢明·天賦海灣（548伙）、新世界（00017）沙田濤岸8號、荃灣青山公路汀九段368號項目（13伙），以及房協深水埗喜雅（327伙）。同時，卓能申請預售多年的荃灣新盤「一號九龍山頂1期」，突從申請名單中剔出。

今年截至5月底，有待核准的住宅預售樓花同意書申請共18份，涉及8133個單位，而有待核准的商業預售樓花同意書申請則有2份。

夏慤大廈呎價見13816元

寫字樓供應短缺，各區商廈造價仍有向上趨勢。灣仔夏慤大廈錄得今年首宗成交，低層兩個單位以6100萬元易手，呎價13816元，為近年呎價次高；另觀塘寧晉中心一高層戶亦以破頂呎價8000元成交。

雖然近月商廈市場交投不如舖位活躍，但造價仍然企硬。美聯商業營業董事郭漢釗表示，灣仔夏慤大廈7樓06至07室，總面積4415方呎，新近以6100萬元成交，呎價13816元。據了解，上述成交為該廈今年首宗成交，雖然單位位處低層，但呎價亦創近年次高，僅較歷來紀錄低2%。原業主於2011年1月以5400萬元購入上址，持貨約年半，帳面賺700萬元，賺幅逾一成。

另邊廂，新興商廈區寫字樓造價同樣不俗，中原（工商舖）寫字樓部助理營業董事黎德發表示，觀塘寧晉中心高層F室，建築面積1376方呎，獲區內投資者以1100.8萬元購入，呎價8000元，創該廈呎價新高，上手業主在去年5月入市，是次轉售帳面賺206.4萬元，1年間物業升值23%。

舖市方面，新盤入伙帶動附近舖位造價。消息透露，大角咀洋松街16至18號及松樹街10號地舖，面積約2300方呎，獲買家以近6000萬元購入，成交呎價成交26087元。賣方在2010年初入市，當時作價僅2550萬元，是次轉售帳面獲利3450萬元，賺幅1.35倍。資料顯示，位於舖位對面的新盤形品·星寓，早前有兩層舖位以1.5億元轉手。

apm父親節160萬元推廣

內地經濟增長放緩，個人遊效益減退，內地客大額消費亦有放緩跡象，為促谷生意，新地商場計劃以量取勝，配合一系列宣傳攻勢，務求搶攻地舖客源，集團旗艦商場apm，今年父親節率先斥160萬元推廣，冀生意額再升15至20%，預期apm全年營業額達30億元，按年升15%。



◀ 馮秀炎（右）預期apm全年營業額達30億元

漆8周六決戰瀝玥

瀝玥呎價8379元較1期低11%

新界兩盤越鬥越激，鬥平鬥加推搶客。

讓賽多日的信置（00083）夥南豐牽頭的白石角瀝玥·天賦海灣，首批50伙平均呎價8379元，較1期首批內園景平均呎價9448元及意向9500元低11%，反應理想入夜後加價1.8%加推81伙，其中天池屋呎價高見1.6萬元，意圖以首批低價硬撬沙田濤岸8號客；後者絕不捱打，昨日開賣的186伙全日沽近140伙（77%），套現13億元，反應熱烈，昨兩度加推共137伙應戰，兩盤周六正面對撼。

本报记者 梁穎賢

信置營業部總經理田兆源表示，瀝玥·天賦海灣首推50伙分布3、7、12、15座，單位面積1271至2037方呎，全屬3及4房雙套房型，訂價1065.4萬至1705.6萬元，即供5%折實後入場費低至1012.13萬元，呎價介乎7590至8856元，折實後低至7211元。該批單位最快可於周六開賣，估計售罄套現約6.77億元。

瀝玥即日加推81伙

瀝玥前開天賦，基本上以內園景及吐露港公路景觀為主。翻查1期天賦海灣首批內園景單位平均呎價9448元，今批單位相對明低11%，因主要反映景觀因素，不存在減價去貨。

瀝玥首批唱高開低成焦點，發展商即時於入夜後加推81伙應市，當中80伙屬上述座數的標準戶，面積1271至2037方呎，呎價介乎7782至9421元，平均呎價約8533元，訂價643.4萬至1826.7萬元，較首批微加1.9%；以及1伙5座17A室天池屋，命名瀝天大宅，面積2312方呎，呎價1.6萬元，訂價3717.7萬元。該盤至今推131伙，總套現約9.4億元。田兆源稱，銷售代理已簽發予地產代理，意味代理可進行銷售工作，該批單位最快可於周六開賣。

天賦海灣近期備受關注的地下花園單位，田兆源稱，集團已回應訴求，將單位的地面高度資料額外追加入樓書，令買家更加清晰，並強調整件上發展商沒有誤導。天賦海灣共14個該類地下花園單位，至今賣出1伙，未有接獲相關買家的投訴。

另有消息稱，瀝玥4房雙套房型的買家，可優先獲配1個車位，售價60萬至80萬元。

漆8首日速沽逾70%

率先起跑的新世界（00017）等沙田濤岸8號，昨日有186伙可供發售。新世界營業及市務高級經理黃浩賢昨午表示，漆8昨早11時開始接樓，1句半小時內已沽出半數單位，有買家購入多過2伙，考慮稍後



▲漆8買家於售樓處等候揀樓

加推單位應市。

市場消息指出，漆8小時內沽逾70%，售出單位平均呎價約8600元，河景單位呎價約9600元，套現約13億元。其中約80%買家選用現金即供付款方法，反映項目用家為主。

新世界被指誤導買家

首批反應理想，發展商即日兩度加推3房及4房雙套單位應市，並首度推出2及3座單位對付瀝玥來襲，首批127伙，分布3及5座7至45樓，面積1224至1339方呎，呎價7800元起，平均呎價9168元。第2批加推的10伙，位於第2座，面積1812及1224方呎，呎價1.18萬元起，訂價1378萬元起，平均呎價為11785元。

元。濤岸8號及瀝玥兩盤將於周六對撼。

新世界無端被指漆8樓書內未有披露前方有機會起酒店，景觀或受遮擋，被斥刻意誤導，事實上相關地皮被割作休憩用地，有關指責毫無根據，又再被質疑發展商隱瞞資料。

買家黎先生則擔心新世界，認為發展商本身有提供資料，但買家不能單靠發展商，自己亦有責任了解，就算發展商沒提起也不代表誤導。被問及一手規管立法是否足夠，黎認為沒所謂足夠與否，反認為政府需要不斷完善。

另市場消息，新世界大坑春暉8號高層B室剛以4138.3萬元售出，面積2016方呎，呎價逾2萬元。項目至今售出共54伙，佔標準單位伙數近90%。

景怡峯優惠攬喜雅向隅客

新界新盤戰一觸即發，市區一手市場亦見熱鬧。

九建（00034）深水埗景怡峯推優惠搶客，買家持其他新盤認購文件，可獲5.8萬或6.88萬元傢俬禮券，名額10個，擺明向隅房協新盤喜雅的向隅客。

吼準同區新盤喜雅向隅客，九建市務及銷售部總經理楊曉永稱，若買家選購周二加推的38伙單位，憑其他近期推售新盤的認購文件票尾，可獲傢俬禮券，F及G室的買家禮券價值分別6.88萬及5.88萬元，名額10個，該批單位周五開售。另外，連同之前的買家在內，在今年7月底前購買該盤的買家，均可參加

寶馬房車抽獎，價值30萬元。

楊曉永續稱，現時該盤僅餘約30多伙未推，但指若單位銷售數目達七成，餘貨或加價3至5%，亦不排除保留部分單位收租。

此外，同系北角曉峯1伙特色戶獲至少3組客戶洽購，料可在短期內落實成交，呎價或達2.8萬元，項目目前售出共54伙，佔標準單位伙數近90%。

至於房協深水埗喜雅，則於本周六早上9時正式開售。該盤早前合共收到3109份申請表，並在昨日已完成抽籤，今日公布結果。

政府積極推地，繼沙田九肚第56A區豪宅地獲資本策略高價投得後，地政總署旋即推出鄰近用地供發展商試勾，地皮面積約18.81萬方呎，可建樓面估計每呎地價約9000元，市值約15億元。

地政總署公布沙田九肚第56A區（沙田市地段第578號）的賣地章程，即日起供市場試勾。據章程顯示，地皮面積約18.81萬方呎，屬「住宅（丙類）」用途，以低密度住宅發展，地積比率約0.885倍，可建樓面16.65萬方呎，高限為主水平基準以上136.5米，地皮西面及南面部分邊界需作後移，高度最多15米。

值得一提，這幅地皮沒有斜坡問題，與早前推出的區內用地不同，惟地皮形狀不算完整，剪裁上較高難度，加上九肚豪宅地皮供應多，測量師對其估值保守，預計每呎地價約9000元，估值約15億元。

政府去年起推出多幅九肚地皮發售，首幅為去年以5.5億元「一口價」拍賣售出予信置財團的A地盤，地皮屬限量地，樓面呎價僅5332元；其次為上月以5.315億元批予資本策略的B5地盤，樓面呎價達10551元。

連同今次的地皮在內，沙田九肚已有2幅地皮供試勾，而政府新一季賣地計劃中，亦擬推出沙田九肚第56A區B3及B4地盤。

上海錦江國際旅遊股份有限公司 (在中華人民共和國註冊) 公告

一、通過分配方案的股東大會屆次和時間

公司第二十六次股東大會（2011年年會）於2012年4月26日審議通過《公司2011年度利潤分配方案》，並於2012年4月27刊登在《上海證券報》、《大公報》和上海證券交易所網站（WWW.SSE.COM.CN）。

二、分派方案

（一）發放年度：2011年度

（二）發放範圍：

截止2012年6月15日（B股股權登記日）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（以下簡稱「登記結算公司」）登記在冊的全體股東。

（三）分派方式：

向全體股東每10股派發現金紅利1.00元（含稅），扣稅後每10股派發現金紅利0.90元，共計派發股利13,255,672.00元。

（四）除權（除息）日：2012年6月13日

（五）現金紅利發放日

2012年6月26日

三、分派對象

截止2012年6月15日（B股股權登記日）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。

四、分派辦法

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、無限售條件流通股的紅利委託登記結算公司通過其資金清算系統向股權登記日登記在冊並在上海證券交易所開設賬戶的投資者發放。

3、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

4、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

5、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

6、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

7、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

8、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

9、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

10、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

11、在指定期限內，本公司將向上述股東發放現金紅利。

12、在指定期限