

喜雅特色戶呎價 1.24 萬元



▲「溢玥按揭專隊」成立，田兆源（左三）稱，本周將安排廣州睇樓團來港

房協喜雅以實而不華作號召，全數320伙標準戶一日沽清，見銷情暢捷，發展商昨晚加推壓軸7伙特色戶應市，平均呎價達12446元，入場費達1180萬元，不僅貴絕深水埗，亦超出長沙灣「四小龍」相連特色戶呎價水平。

據喜雅價單顯示，該7伙特色戶分布于1及2座35及36樓，面積由1084至1797平方呎，最平為2座36樓C室，面積1084平方呎，訂價1180萬元；最貴為1座35樓D室複式戶，面積1797平方呎，連車位，訂價2680萬元，呎價達1.49萬元。

資料顯示，長沙灣四小龍（宇晴軒、泓景臺等），最高呎價紀錄為二手相連戶，呎價達1.1萬元。而深水埗最貴呎價紀錄為位置海峯，呎價逾1萬元，反映喜雅特色戶開價貴絕長沙灣兼深

水埗。事實上，華懋深水埗寓，式捌早前公布2伙複式單位價單，呎價約1.6萬元，惟仍未錄成交。

溢玥高佣促銷

另外，市場焦點投放在房協上車盤喜雅，溢玥，天賦海灣相對失色，上周末共賣約20伙，為鼓勵代理，發展商以高佣催售。消息指出，溢玥基本佣金2.5%，但即日至本月底，每間代理行累計促成該盤15伙，佣金2.75%，促成50伙，佣金更達3.25%，而經紀促成3房、4房或特色戶，額外享2萬至3萬元獎金。除溢玥外，早前重推的西半山天匯，佣金更由3.5%起，最高達5.5%。

信置營業部總經理田兆源表示，溢玥、天賦

海灣目標內地客佔30%，為迎合需求，本周將安排廣州睇樓團來港，為數約50至100人。他又提到，該盤洋房已獲5組客戶查詢，全數均為香港人。市場估計，洋房意向呎價約2萬元。

另一矚目新盤沙田漆岸8號，發展商指出，樓盤3座48樓D室特色戶已售，面積1902平方呎，連1289呎天台，訂價3194.1萬元，呎價16793元。見反應熱烈，昨加推迎河樓王，單位為2座45樓A、B室，訂價2273.4萬元及1462.8萬元，呎價分別12546元及11951元，倘若售出將創同類單位新高。

另邊廂，金朝陽（00878）執行董事陳慧芬稱，旗下銅鑼灣曦濤正部署重推，相信有機會加價。該盤目前累沽76伙，佔項目單位約四成。此外，同區尚德將最快7月開放現樓示範單位，餘下兩個單位將打通一個3300方呎特色戶。

此外，嘉華（00173）等發展的黃竹坑深灣9號，昨錄成交，單位為3座低層A室，面積約1606平方呎，訂價3200萬元。

利嘉閣擬增員 500 中原下季添逾 10 舖

雖然市場傳出有中小型代理行結業，但大行仍積極擴充。利嘉閣在銅鑼灣利園山道開設新分行，為該行歷來租金最貴地舖，市傳月租逾30萬元。該行總裁廖偉強指出，舖租高企，下半年業務擴充會以增聘人手為主，至年底會增加約500員工。

近日二手交投淡靜，傳部分中小型代理行結業，但大型代理行仍積極擴充。利嘉閣位於銅鑼灣利園山道的分行昨日開幕，廖偉強指出，該舖位為利嘉閣歷來支付舖租最貴的地舖。而現時該行開設分店的成本較去年大增五成。

該分行位於利園山道61至73號地下E2號舖，市場消息透露，舖位原先連同E1號舖由OK便利店租用，月租30萬元。不過單單是利嘉閣租用的E2號舖，現時所支付的月租已超過30萬元，呎租約400多元，較舊租約大幅調升逾八成。至於暫未租出的E2號舖，業主則正以月租21萬元放租。

據了解，利嘉閣自去年起積極擴充分行數目，現時分行數目已多達219間。不過，廖偉強明言，受租金高企等因素影響，現時開設分店的成本較去年大增五成，故暫未定出年底前分行數量目標。他續指出，希望在年底前該行員工數目，可以由現時近3000人增加至3500人。

另邊廂，中原亦積極增兵。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，中原現時在本港有289間分行，員工共4800人，計劃在今年第三季將分行數目增加至超過300間；另為配合擴充策略，該行本月首10日亦已舉辦5場招聘活動。



▲廖偉強（右二）稱，希望年底前員工增至3500人，旁為利嘉閣高級營業董事莊小平（左一）、金朝陽代理營業及市務助理總經理鄭惠卿（左二）、金朝陽執行董事陳慧芬（中）及利嘉閣董事張偉文（右一）

憧憬新政綠表居屋身價飆

葵俊苑呎價新高 馬鞍山20%業主封盤

樓價高踞不下，上車客轉投居屋二手市場，加上市場憧憬居屋活化措施，令二手居屋身價突然大升，代理透露，葵涌葵俊苑一個710呎單位，剛以265萬元獲綠表客購入，折合呎價達3732元，創屋苑歷史新高，另另表居屋亦不遑多讓，旺角富榮花園一個2房居屋，以呎價7570元易手，刷新九龍區居屋史上第2貴紀錄。

本報記者 林惠芳

私樓價貴，加上市場憧憬政府放寬白表申請人免補地價購買二手居屋，促使二手居屋突然搶手。中原地產高級分行經理鄧偉元表示，私樓樓價持續向上，促使部分用家轉投入場門檻較低的居屋市場，該行促成的葵俊苑高價成交，為B座低層1室，面積710平方呎，由3房改成2房間隔，日前於居屋第二市場以265萬元成交，折合呎價3732元，為屋苑第二市場歷史新高。

資料顯示，葵俊苑對上一宗較高呎價成交追溯至10年4月，單位為C座高層1室，面積710平方呎，以260萬元易手，呎價3662元。鄧氏續指，葵俊苑一向成交不多，5月份錄得2宗第二市場成交，平均呎價3298元。

此外，在奧運站效應下，旺角富榮花園身價大漲，消息指，旺角富榮花園11座低層F室，面積568平方呎，採2房間隔，以430萬元於自由市場易手，折合呎價7570元，創九龍區二手居屋史上第2貴。資料顯示，原業主於98年以170萬元綠表購入上址。

將軍澳居屋綠表價升10%

一向較多居屋捧場客的將軍澳區，近期市況亦沸騰起來。世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，將軍澳居屋綠表成交價，於過去1個月急升了10%，當中不乏高市價買賣，例如廣明苑F座高層12室，面積715平方呎，享園景，以212萬元獲綠表客購入，平均呎價2965元，較市價高10%。



▲市場憧憬政府推出活化居屋措施，促使綠表居屋更搶手

他解釋，政府擬放寬白表申請人免補地價購買二手居屋，消息一出，居屋小業主已憧憬樓價上揚，準買家擔心愈遲買，綠表居屋愈多人爭，遂不惜搶貨入市。事實上，居屋向來以用家主導，二手放盤一直罕有，挾有關活化消息，二手居屋更掀起反饋封盤潮。世紀21奇豐物業錦豐分行經理黎健鋒指，以坐擁不少居屋苑的馬鞍山為例，現時有20%業主選擇封盤，其中錦泰苑A座高層2室，屬3房間隔，早前以320萬元於居屋第二市場放盤，現已封8盤不賣。

5月居屋成交均價240萬

值得注意的是，隨著樓價今年初急漲，二手居屋造價已攀高位，據資料，今年5月份平均每宗居屋成交價達240.9萬元（包括居屋自由及第二市場），較4月份的237.4萬元上升1.5%，不僅升穿97年7月的239萬元高峰，更創95年有紀錄以來歷史新高。

皇廷廣場業主短炒袋 2435 萬

東九龍變天令區內商廈身價上揚，市場新近錄得涉資逾億的全層商廈成交。市場消息透露，觀塘皇廷廣場高層全層單位，以近1.02億元成交，原業主持貨不足9個月大賺2435萬元，賺幅超過三成。

商廈交投放緩但未影響造價走勢。市場消息指出，觀塘敬業街55號皇廷廣場28樓全層，面積12682方呎，新近以呎價8030元易手，涉資1.018億元。據了解，該層樓面由在區內活躍的黃姓投資者沽出，黃氏在2011年9月以7748.7萬元購入上址，持貨至今不足9個月，即賺2435萬元離場，期內物業升值逾三成。

另邊廂，近日舖位交投略為減慢，成交以中細價舖位為

主，但仍有投資者撲貨賺錢離場。市場消息稱，投資者林子峰近日以2200萬元，摸出禾塘咀街87至89號低層地下5號舖，面積2500方呎，呎價8800元，速賺200萬元離場，賺幅一成。

此外，利嘉閣（工商舖）指出，獲業主委託出售鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心24樓頂層全層，單位建築面積約9183方呎，連私人天台花園，現時室內為辦公室間隔。據了解，業主意向呎價約1萬元，意向金額逾9000萬元。

另外，土地註冊處資料顯示，葵涌恆亞中心12至14樓等樓面早前以2.5億元易手。據了解，成交涉及香港寬頻向城市電訊（01137）轉讓有關物業。

沙田麗柏苑 1628 萬沽出

二手成交淡靜，即使是放盤較少的屋苑，業主亦要劈價沽貨。據了解，沙田道風山麗柏苑單號屋，新近以1628萬元沽出，較業主原來叫價1800萬元低近一成，呎價僅4788元，低市價3%。

二手成交膠着，急於沽貨的業主只好大幅減價。利嘉閣分行經理張偉文表示，沙田道風山麗柏苑單號屋近日易手，物業建築面積3400方呎，原業主本來索價1800萬元，後因買家積極還價，最後減價近10%至1628萬元成交，呎價4788元。據了解，由於單位不設花園，成交價較市價低約3%。據悉，原業主在1995年以1050萬元購入上址，減價後帳面獲利578萬元，賺幅55%。

張偉文補充，上址售出後，柏麗苑暫未有放盤待售，而屋苑過往成交極少，對上一宗成交已要追溯至2009年。資料顯示，當時一單號洋房以1820萬元易手，呎價4821元，較是次易手的單位還高。

另外，個別早年以低價入市的買家，相比之下較願以「筭價」沽貨。中原首席分區營業經理張永泉表示，灣仔嘉善軒高層7室，面積815方呎，雙套房間隔，剛以1320萬元筭價易手，呎價16196元。據了解，單位上手業主在2006年11月以663.9萬元購入上址，持貨5年多，是次轉手帳面賺651.1萬元，單位升值約近1倍。

私樓成交減近10%連跌5周

新盤齊發，二手市場繼續「拍烏蠅」。代理數據顯示，上星期50大屋苑只錄得139宗成交，按周跌近一成，連跌5星期並創下19個月以來新低。業界預期，新盤向隅客將轉投其他新盤項目，未必在短期內回流二手市場，相信本周二手成交交易將繼續橫行。

多個新盤推出，攤薄二手市場購買力，令成交量繼續在低位徘徊。利嘉閣數據顯示，上星期50大屋苑只錄得139宗二手成交，較前周154宗再跌近一成，數字連跌5星期，並創下19個月以來新低。

二手市況持續淡靜，「捧蛋」屋苑亦繼續增加。該行指，上周共有9個屋苑未錄成交，較前周8個為多，其中包括鰂魚涌南豐新邨、藍田匯景花園、將軍澳蔚藍灣畔、大角咀帶柏海灣、長沙灣宇晴軒、沙田銀禧花園、大埔中心、荃灣綠楊新邨及爵悅庭。

按地區劃分，新盤集中的新界區屋苑表現最差，21個指標屋苑上周僅錄56宗買賣，按周減少24%，其中粉嶺牽晴閣、荃灣中心、元朗YOHO Town、錦綉花園及東涌藍天海岸成交量跌幅均逾五成。

至於九龍區方面，雖然西九龍市場受喜雅影響交投癱瘓，但東九龍紅磡黃埔花園、土瓜灣翔龍灣等屋苑成交量急增抵銷影響，20個指標屋苑上周仍錄54宗買賣，按周略減2%。另外，小西灣藍灣半島及鴨洲洲海怡半島成交量急升40%及1.5倍，令港島區指標屋苑成交量增加16%至29宗。

利嘉閣董事陳大偉指出，深水埗喜雅銷售告一段落，但相信向隅客將轉向其他新盤，未必在短期內回流二手市場，再加上考試期間部分業主拒絕睇樓邀約，預料未來一週二手成交量價將橫向發展。

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：滬2012-014

上海錦江國際酒店發展股份有限公司 2011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

單位：元	
A股每股現金紅利（扣稅前）	0.36
A股每股現金紅利（扣稅後）	0.324
B股每股現金紅利（扣稅前）	0.056955美元
B股每股現金紅利（扣稅後）	0.051259美元

- 股權登記日

A股股權登記日	2012年6月15日
B股股權登記日	2012年6月20日
B股最後交易日	2012年6月15日

- 除權（除息）日：2012年6月18日
- 現金紅利發放日：2012年6月29日

一、通過分配方案的股東大會日期和時間

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」）2011年度利潤分配方案已經2012年5月22日召開的公司2011年度股東大會審議通過，股東大會決議公告刊登於2012年5月23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：2011年度

2、發放範圍：

截止2012年6月15日下午交易結束後在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司（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2012年6月20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2012年6月15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3.60元（含稅），扣稅後每10股派發現金紅利3.24元，共計派發股利217,166,666.40元（B股股利折算成美元支付）。

三、實施日期

1、股權登記日

A股股權登記日	2012年6月15日
B股股權登記日	2012年6月20日
B股最後交易日	2012年6月15日

2、除權（除息）日：2012年6月18日

3、現金紅利發放日：2012年6月29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，投資者可於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0.324元。公司委託登記結算公司代扣個人所得稅後發放。

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		

簽署：_____ 日期：_____