

# 零標地天榮站派19入場券

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）天水圍輕鐵天榮路項目昨日截交意向，收到19份意向書，較年初流標時所收的16份意向書為多，入標財團除大型發展商外，更不乏中小型發展商，反映地皮具一定發展潛力，以及發展商吸納地皮態度積極。然而，入意向書只代表「攞入場券」，業內人士相信，項目真正的市場反應要到截標時候才見真章。

曾於年初流標，並創下「零標書」紀錄的天水圍輕鐵天榮路項目，昨日重新招意向反應不錯，港鐵發言人表示收到19份意向書，將盡快招標。現場所見，入標財團大中小型都有，包括長實、新地、恒基、新世界、會德豐、信置、南豐、華懋、泛海、嘉里建設、麗新發展、金朝陽等。五大發展商無一缺席，估計若今次地皮補地價金額調低，招標反應將會踴躍。

## 五大發展商無一缺席

美聯測量師行董事林子彬表示，項目於年初招標時補地價過高，當時出現流標，故是次能否成功售出地皮，需視乎入標合作條件有否作出修訂，例如分紅比例及補地價金額等，加上近年政府推出不少適合發展上車盤用地，以及市場已出現不少變化，故預期是次發展商會審慎入標。

翻看資料，天榮站項目今年初招標時，開出的條件為補地價金額約26.863億元，另外需付入場費約4.1億元，分紅方面則由發展商提出。最終項目流標收場，更為港鐵項目史上首個「零標書」項目。

此外，有關補地價金額預期需反映市況變化，林子彬估計補地價金額或會較年初時有約1成或以上的減幅。資料顯示，天榮站項目佔地約

196,249方呎，總樓面982,280方呎，估計日後可提供約1,500伙。綜合市場預測，補地價金額需調整至約20億至22.6億元，比去年1月份補地價26.9億元，低近16%至26%，樓面地價約2,100至2,300元。

## 3啓德地招標供2590伙

昨日亦有5幅政府限量住宅地皮同日招標，當中3幅啟德地，佔地分別為9.4萬、10萬及10.9萬方呎，日後可興建約52萬、55.1萬、60萬方呎的樓面，限量提供805伙、855伙、930伙，合共2,590伙，平均單位面積約650方呎。賣地章程特別提到，區內交通設施未完善，亦不能保證到期完工，地盤並有通風廊、高低座等設計，有意競投財團需留意。

其餘兩幅屯門地皮，亦屬限量地，最少建370個及290伙。其中屯門第2區震寰路與良德街交界地，佔地約3.3萬方呎，預計總樓面約20萬方呎。另一幅屯門第2區良德街地皮，佔地約2.6萬方呎，總樓面約15.8萬方呎。賣地章程中，兩地均需呈交噪音評估，並做好排污等工作以滿足相關部門的要求等。章程亦提醒上述5地盤曾於城規會申請規劃許可，需留意規劃許可有效期限至2017年11月22日。



■會德豐代表。 顏倫樂攝

## 港鐵天水圍輕鐵天榮路項目

|        |   |
|--------|---|
| 地盤面積：  | 196,249方呎                                     |
| 總樓面：   | 982,280方呎                                     |
| 住宅樓面：  | 約980,073方呎                                    |
| 商業樓面：  | 2,207方呎                                       |
| 單位數量：  | 約1,500伙                                       |
| 意向書數量： | 19份   |
| 意向向財團： | 長實、新地、恒基、新世界、會德豐、信置、南豐、華懋、泛海、嘉里建設、麗新發展、金朝陽、嘉華 |
| 製表：    | 顏倫樂   |

# 長實工廈三關關打政策牌

## 經絡：今年新取用按揭跌17.1%

香港文匯報訊 經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出，雖然發展商積極推盤，但是單靠一手成交難以支撐大市。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，11月新取用按揭與上月表現相若，貸款宗數按月減少5宗至4,259宗，涉及金額減少0.4%至111.62億元，期內新申請按揭貸款宗數只有7,567宗，按月減少逾一成。展望2014年，她預料，加息壓力逐漸浮現，按揭貸款跌勢持續，規模有機會進一步縮減13.2%至1,380億元，少於1,400億元，再創8年新低。

## 連續3年負增長

至於新批按揭貸款宗數及金額錄得5,241宗及146.02億，與10月份比較，分別減少5.3%及2.1%，當中一、二手表現同步回落。新批按揭當中，一手物業按揭貸款金額按月下跌2.3%至34.75億元，二手物業按揭跌幅更明顯，貸款金額按月再跌6.2%至80.63億元，創8個月新低，並連續4個月不足100億元。2013年快將完結，整體按揭貸款表現難有大反彈，料全年新取用按揭貸款額將不足1,600億元，較去年下跌17.1%至1,590億元，屆時按揭市場規模將連續3年出現負增長。

H按揭計劃方面，11月份P按計劃進一步下跌4.6個百分點至67.1%。至於H按計劃，最新使用比例則按月上升4.2個百分點至30.5%，重上三成以上水平，兩者距離持續拉近。

## 萃峰蝕160萬易手

香港文匯報訊 中原地產灣仔壹環分行經理李志豪表示，灣仔萃峰新近更錄得一宗蝕讓成交，涉及單位為高層B室，實用面積875方呎，建築面積1,161方呎，擁三房套房間隔，望山景，以1,680萬元易手，折合實用呎價19,200元，造價較市價為低。

據悉，上址原業主於2010年6月以1,769.9萬元購入單位，因睇淡後市沽貨套現，是次轉手賬面已損失89.9萬元，若計算佣金及行政費，料總虧蝕高達160萬元。

## 慧安園月租低市價一成

香港文匯報訊 美聯物業劉卓豪表示，利淡消息充斥加上節日效應同步夾擊，將軍澳區內二手交投零星，而且由於準買家入市意慾不大，業主往往開出吸引價才能打動租客或買家。該行剛促成一宗慧安園3座高層C室租賃成交，建築面積約559平方呎，實用面積約411平方呎，最終落實以約11,200元承租，若按面積計算，平均呎租約20元，實用面積平均呎租約27.3元，較市價低一成，租金回報約3.6厘。

## 恒天凱馬股份有限公司

股票代碼：900953 股票簡稱：凱馬B 編號：證2013-026

### 恒天凱馬股份有限公司第五屆董事會第十六次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

恒天凱馬股份有限公司於二〇一三年十二月二十五日以專人送達、傳真、電子郵件等方式發出了召開第五屆董事會第十六次會議的通知，於二〇一三年十二月二十七日上午十時以通訊方式召開會議，會議應到董事9名，實際到董事9名。會議的召開符合《中華人民共和國公司法》等有關法律法規及《恒天凱馬股份有限公司章程》的規定，作出的決議合法有效。

經審議，會議通過提名投票表決方式作出如下決議：

一、以9票贊成審議通過了《關於山東凱馬汽車製造有限公司投資設立全資子公司的議案》。（具體內容詳見本公司證2013-027號公告）

特此公告。

恒天凱馬股份有限公司  
董事會  
二〇一三年十二月二十八日

股票代碼：900953 股票簡稱：凱馬B 編號：證2013-027

### 恒天凱馬股份有限公司關於控股子公司對外投資公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、對外投資概述

本公司控股子公司山東凱馬汽車製造有限公司（以下簡稱「凱馬汽車」）為加快產品結構和市場結構調整步伐，進一步降低物流和生產成本，拓展西南地區市場，培育新的盈利增長點，擬投資1650萬元在貴州省畢節地區織金縣投資設立全資子公司貴州凱馬車輛有限公司（暫定名，簡稱「貴州凱馬車輛」）。該項投資已經第五屆董事會第十六次會議審議通過，董事會授權總經理辦理設立公司的具體事項。本次對外投資不構成關聯交易。

二、投資主體的基本情况

凱馬汽車是本公司控股子公司，本公司持有其75.01%股權。凱馬汽車為有限責任公司，法定代表人為董宜順。經營範圍包括：製造、銷售：農用運輸車、汽車及配附件（按國家經貿委公告執行）；經營本企業自產產品及技術的出口業務；經營本企業生產、科研所需的原輔材料、儀器儀表、機械設備、零配件及技術的進口業務（國家限定公司經營和國家禁止進出口的商品技術除外）。截止2012年12月31日，凱馬汽車總資產為199542.46萬元，淨資產84602.92萬元，實現營業收入271742.91萬元，實現淨利潤4220.81萬元；截止2013年6月30日，凱馬汽車總資產為209145.30萬元，淨資產80289.71萬元，實現營業收入138366.59萬元，實現利潤總額1312萬元。

三、投資標的基本情况

（一）公司名稱：貴州凱馬車輛有限公司（暫定名，以工商註冊為準）

（二）註冊地址：貴州省畢節地區織金縣特約工業園

（三）註冊資金：人民幣1650萬元

（四）出资方式：現金出资，資金來源為凱馬汽車自有資金

（五）公司性质：一人有限責任公司（法人獨資）

（六）經營範圍：農業機械及汽車、新能源汽車、汽車零配件（以工商註冊登記為準）

（七）組織形式：將設立董事會、監事會

四、對外投資對上市公司的影響

目前凱馬汽車的產品主要銷售輻射地域為東北、華北、華中等區域，雲、貴、川等省份受路遠途遙、運輸成本高等因素影響，市場份額較小。凱馬汽車在貴州設立全資子公司，有利於提高凱馬汽車產品在西南地區的市場份額，提高企業盈利能力。

特此公告。

恒天凱馬股份有限公司  
董事會  
二〇一三年十二月二十八日

股票代碼：900953 股票簡稱：凱馬B 編號：證2013-028

### 恒天凱馬股份有限公司關於全資子公司完成註冊登記的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

經本公司第五屆董事會第十五次會議審議通過，本公司在中國（上海）自由貿易試驗區投資設立全資子公司事宜（詳見本公司證2013-23號公告，刊載於2013年12月11日上海證券報、中國證券報、香港文匯報和上海證券交易所網站），近日已完成工商註冊登記，取得企業營業執照，現將有關註冊信息公告如下：

一、公司名稱：上海凱躍國際貿易有限公司

二、住所：中國（上海）自由貿易試驗區西區路55號1442B室

三、註冊號：310141000026540

四、註冊資金：人民幣壹佰萬元

五、企業類型：一人有限責任公司

六、經營範圍：從事貨物及技術的進出口業務，裝卸服務，礦產品（除專控）、化工原料及其產品（除危險化學品、監控化學品、煙花爆竹、民用爆炸物品、易製毒化學品）、紡織原料及紡織製品（除棉花）、日用百貨、家用電器、玩具、服裝鞋帽、化妝品、文具、儀器儀表、裝飾材料、建築材料、工藝品（除文物）、五金交電、機械產品、汽車零件、金屬材料及其製品的銷售。（經營項目涉及行政許可的，憑許可證經營）

特此公告。

恒天凱馬股份有限公司  
董事會  
二〇一三年十二月二十八日

## 高士台6日展銷接千查詢

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）嘉里物業發展執行董事朱葉培昨表示，西半山高士台最快可於下周開放現樓示範單位予公眾參觀，按原定計劃於明年1月推售，售價參考同系跑馬地紀雲峰等最新售價。

朱葉培表示，高士台展銷中心開放6日共錄得1,000名客查詢，反應良好。高士台首批價單約50伙，主打二、三房單位，料吸引較多投資客作放租用途。集團年初公布的60億元銷售目標連程理想，明年將有4個項目陸續推售，包括西營盤「高士台」、九龍塘養德道、喇沙利道及沙田九肚項目，約涉1,200伙。

## 料呎租70吸投資者

他表示不擔心美國退市影響樓盤銷情，認為退市消息對市場衝擊不大，而且本港經濟條件優厚、就業率高，加上明年加息機會不大，料樓市將平穩發展。嘉里與蘇富比國際物業顧問公司合作，為「高士台」提供資產管理服務。香港蘇富比國際物業顧問董事總經理羅禮才預計，項目實用呎租可達60至70元，視乎層數、景觀及租盤量供應，預期租客主要為跨國企業的海外員工。

## 樓價結束三連跌 後市觀望

香港文匯報訊 中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass同時結束三周連跌，輕微回升。CCL按周輕微上升0.28%，結束三周共1.48%的連跌。CCL Mass按周輕微上升0.32%，結束三周共1.80%的連跌。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新一輪的樓價調整，仍有待觀察。

## 美退市本地樓價添變數

該行又表示，2013年按年臨時統計，截至昨天公佈指數顯示，2013年內CCL暫升2.73%，遠低於2012年19.75%的升幅；CCL Mass暫升3.16%，遠低於2012年21.68%的升幅。期內港島暫跌0.69%，九龍暫升4.76%，新界東暫升5.25%，新界西暫升5.04%，而2012年同期的港島升20.79%，九龍升18.37%，新界東升25.69%，新界西升25.84%。

CCL最新報118.95點，仍高於DSD後的118.51點低位，CCL Mass則報117.86點。中小型私人住宅新盤持續推售，是市場焦點所

分買家皆為用家，只有少量家庭客購買兩伙或以上單位，佔整體比例不大，主要是本地客，約7成來自屯門及元朗區，內地客比例極小。瓏門II期尚餘約30伙的3、4房單位將保留，稍後再作安排；下周的銷售將集中於兩房單位。

## 8特色戶周一抽籤 入場1099萬

一手住宅物業銷售資訊網顯示，下一周一推售的8個特色單位，實用由820至1,519方呎，售價由1,099.2萬至2,430.7萬元。新價單的其餘392伙，分佈在6至8座，以實用面積由372方呎至792方呎，以兩房間隔為主，售價由約410萬至約902.8萬元。

其他新盤方面，香港興業旗下的津堤·愉景灣於昨日再沽出4個單位，平均實用呎價約1.4萬元，折扣後約1.4萬元。項目開售至今6天，已累售19個單位，總售價約3.91億元。

在，而二手樓市已經接近停頓。12月19日美國聯儲局宣佈啟動退市，令本地樓價再添變數，有待2014年1月中公佈的CCL才開始反映。

四區大型屋苑樓價指數方面，港島、九龍及新界東升，新界西跌。港島報124.83點，結束四周連跌，按周升0.76%。九龍報118.45點，結束二周連跌，按周升0.68%。新界東報120.30點，按周升0.50%。新界西報100.92點，結束二周連升，按周跌0.99%。

## 業主外遊阻礙預約睇樓

另外，節日氣氛相當濃厚，部分外遊業主仍未返港，即使遇到貴客光臨，亦未能開放單位供睇樓；加上周末天氣又再轉冷，降低用家出動睇樓的興趣，令致指標屋苑周末預約睇樓客量滑落。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑周末僅有約1,540組客戶預約睇樓，按周下跌4%；至於十大指標屋苑預約睇樓客量則僅約525組，按周減少9%，客量流失較為顯著。

酒牌廣告

熱線：2873 9888  
傳真：2873 0009