車位也瘋狂 盈翠161.8萬新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 如果市民還停留在「得細單位升啫」的階段，明顯已落伍了。本月車位價火箭般急升，青衣月初才剛錄得灝景灣車位破新高，最新連盈翠半島車位亦創下屋苑新高，成交價161.8萬元，雖然未打破灝景灣車位紀錄，但造價在該區已排第二。另有消息指，一名買家大手購入奧運站維港灣6個車位，涉資達到740萬元。

美聯物業區域營業董事何勇方表示，該宗破頂車位成交，來自青衣盈翠半島4R單號車位，日前同區車位租客由租轉買，以161.8萬元買入，成交價打破同層雙號位於6月的159萬元的舊紀錄，成為屋苑最貴車位。然而，本月初青衣灝景灣車位成交價162.8萬元，仍然位居全區最貴車位，上述盈翠半島「屈居」全青衣區第二貴車位。原業主於2000年以50萬元入市，此番易手帳面大賺111.8萬元，車位14年後升值2.2倍。

740萬連購維港灣6車位

除青衣區外，市場消息，奧運站維港灣車位售價將於10月1日起調整，售價將有8%至9%加幅，刺激買家入市，有買家昨日連購6個車位，涉資逾740萬元，平均每個車位約123.5萬。現時維港灣車位月租約3,300元至3,800元不等，待售車位售價介乎111萬元至142萬元；10月1日生效的新價單，車位售價將調整至121萬元至152萬元，車位將以交吉形式發售。

車位註冊宗數連升兩季

事實上，純車位註冊宗數已連升兩季。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，純車位註冊量自今年首季1,442宗，按季升約13.9%至次季1,643宗，本季升勢更見明顯，第三季(截至9月24日為止)已達2,626宗登記，按月再急升約59.8%。此外，註冊金額同樣連升兩季，第三季錄約28.2億元，按季亦顯著上升約61%左右，與宗數同樣創近7季的新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，受車位拆售的推動，第三季純車位個案數字急升。截至9月24日為止，本季迄今以新蒲崗康景樓停車場拆售個案最多，暫錄499宗註冊登記，而西九龍GRAND AUSTIN則暫錄262宗，元朗爾巒亦有211宗，單以上述3個項目合計，共錄約972宗，即佔季內2,626宗純車位個案的37%。

■青衣盈翠半島近日有3房單位以706萬元成交，不足以換取同屋苑5個車位。 資料圖片

若單計8月登記數字，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月整體住宅車位登記錄得917宗，總值7.2億元，較7月的675宗及6.19億元，分別上升35.9%及16.3%。宗數創2012年12月3,656宗後的20個月新高，而金額創2013年11月7.37億元後的9個月新高。

上月車位買賣 20個月新高

■上月二手車位買賣宗數創十九個月新高。 資料圖片

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)錄得917宗，總值7.20億元，較7月的675宗及6.19億元，分別上升35.9%及16.3%。宗數是創二十個月新高，而金額是創九個月新高。反映7月間市場有大量住宅車位拆售，加上車位需求殷切，刺激8月車位登記量顯著上升。

一手買賣增近五成

一手方面，期內住宅車位買賣合約登記錄得541宗，總值4.26億元，較7月的365宗及3.72億元，分別上升48.2%及14.5%，宗數創十一個月新高，而金額是創七個月新高。顯示有業主積極車位拆售，帶動一手車位買賣急升。

二手方面錄得買賣合約登記376宗，總值2.94億元，較7月的310宗及2.46億元，分別上升21.3%及19.5%，宗數是創十九個月新高，而金額創十八個月新高。顯示樓市氣氛向好，市民對車位需求強勁，二手車位交投活躍。

期內錄得買賣登記最多的屋苑是新蒲崗康景樓，錄得476宗，總值3.81億元。其次是將軍澳日出康城，錄得22宗，總值2,570.0萬元。天水圍嘉湖山莊錄得20宗，排名第三位，總值1,093.5萬元。分區統計方面，九龍區錄得556宗，總值4.70億元。新界區錄268宗，總值1.75億元。香港區錄93宗登記，總值0.75億元。

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

加息的預期(一)

美國退市有序，由去年底起連續七度縮減買債規模，相信在10月結束買債後，量化寬鬆措施將會暫告一段落。市場憂慮聯儲局提早加息，有見及此，經絡按揭轉介日前特別以電話形式訪問了328名業主，以了解預期加息對業主的影響以及對樓市最新取態，調查結果發現，超過九成業主對後市樂觀，與年初悲觀情緒完全相反。

後市看法 悲觀轉為樂觀

根據經絡按揭轉介在美國聯儲局議息前一周所進行的電話調查顯示，328名業主當中，有62%受訪業主預期樓價走勢上升，而預期樓價平穩的則佔35%，僅3%受訪者認爲樓價向下，反映超過九成人對後市感到樂觀。值得注意，經絡今年1月曾進行相同調查，當時有51%受訪者預期樓價走勢平穩，而預期樓價會下跌的受訪者則佔39%，只有餘下的一成人認爲樓價向上，對樓市取態較爲悲觀，現時業主對後市的取態已由悲觀轉向樂觀，與年初比較大相逕庭。

調查亦發現，有48%受訪者最希望政府進一步放寬3D稅，其次爲放寬按揭借貸成數，佔31%，至於希望放寬壓力測試力度的只佔21%，整體與年初時調查的比例相若。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，現時樓市以本地用家市場爲主，並且超過九成業主置業用途爲自住，作投資用途的比例僅佔數個百分點，且不足一成。雖然早前政府適度放寬3D稅的雙倍印花稅(DSD)，但措施僅微調而並非完全撤銷，故只有少部分本地用家受惠，至於額外印花稅(SSD)，更持續爲買家帶來入市的心理壓力，整體而言，3D稅依然是本地用家入市的絆腳石。

入市憂慮 樓控甚於息口

另外，有50%業主認爲最影響入市決定的因素是樓控措施，房屋供應屬其次，佔30%，而息口走勢則排最後，只有20%。對比今年1月的調查，樓控措施仍然是最影響入市因素，不過息口走勢影響卻由當時的31%回落11個百分點，反映美國年內七度縮減買債，市場慢慢消化及接受加息預期的影響。

對於加息步伐隨時展開，有50%業主認爲按息上升50點子以下仍屬合理及可負擔，其次認爲加息50點子至1厘合理及可負擔的佔33%，另外亦有12%認爲加息1至2厘合理及可負擔，餘下5%業主認爲加息2厘以上合理及可負擔，換言之亦有一半業主可承受加息超過50點子，筆者相信，業主面對加息周期重臨具有一定的抵禦力。

樓市速遞

新光賣巨舖延截標

■荃灣中心。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 老牌酒家新光酒樓早前委託韋堅信測量師行公開招標葵涌和宜合道葵星中心地下93-95號連高層地下舖位以及荃灣荃景圍86號荃灣中心地下G3舖，面積分別50,024方呎及18,304方呎，意向價約4.8億元及1.4億元。該行昨日公布，截標日期由9月30日順延至10月15日。

長旺道舖減價一成放售

香港文匯報訊 美聯旺舖鮑昌華表示，該行獲業主委託代理放售旺角長旺道33、34A一個雙連舖位，舖位門面寬闊有26呎，面積約400平方呎。業主想減持貨量，原本叫價580萬元，現減價約一成，意向價約520萬元。物業部分已出租，現連租約出售，租客為水電工程，月租約13,000元。

甜品店月租10.5萬駐耀華街

香港文匯報訊 中原(工商舖)梁偉傑表示，鄰近時代廣場、OLIV及金朝陽中心二期MIDTOWN的銅鑼灣耀華街租務氣氛熾熱，其中25號地舖剛獲甜品店以月租10.5萬元進駐開設分店，按該舖位面積約778方呎計，平均呎租約135元。

梁氏指，銅鑼灣零售飲食業發展成熟，新近有多幢銀座式食廈落成。以耀華街為例，近年地舖呎租節節上升，平均已由2010年的90元升至現時130元左右水平，預計舖位租金價格將平穩向上發展。

生利工中地廠近億易手

■生利工業中心。 資料圖片

香港文匯報訊 市傳近期活躍於觀塘地廠的投資者看好油塘區未來發展前景，剛斥資約9,500萬元購入油塘茶果嶺道生利工業中心地下1號及地下一層1號地廠。中原(工商舖)陳錦倫表示，市場消息稱上述物業剛告易手，單位面積合共約26,572方呎，按成交價計算，呎價約3,575元。原業主帳面大幅賺約8,000萬元。物業以連租約方式交易，現租客作貨倉之用，租金約16萬元，新業主將可享約2厘回報率。

貴陽新世界酒店開業

香港文匯報訊 貴陽新世界酒店昨日開業，成為新世界酒店及度假村品牌旗下首家位於中國內地西南區的酒店。

貴陽新世界酒店作為「金陽新世界」房地產項目的重要組成部分之一，貴陽新世界酒店坐落於貴陽銳意開發建設的新城市中心觀山湖區，鄰近貴陽行政中心和貴陽國際會展中心。酒店擁有306間客房，由高級客房、豪華客房、套房和總統套房等七種房型構成，面積由45平方米至623平方米不等。

恒天凱馬股份有限公司

股票代碼：900953 股票簡稱：凱馬B 編號：臨2014—026

恒天凱馬股份有限公司關於2014年第二次臨時股東大會的提示性公告

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2014年9月23日公告了《關於召開2014年第二次臨時股東大會的通知》（臨2014—025號公告，刊載於上海證券報、中國證券報、香港文匯報和上海證券交易所網站），由於本次股東大會提供網絡投票，為確保公司股東充分瞭解本次股東大會的有關信息，現對本次會議的有關事項提示如下：

一、召開會議的基本情況

（一）股東大會屆次：2014年第二次臨時股東大會

（二）股東大會的召集人：恒天凱馬股份有限公司董事會

（三）會議召開日期、時間：

現場會議召開時間：2014年10月10日下午14：30

網絡投票時間：2014年10月10日上午9:30–11:30，下午13:00–15:00

（四）會議的表決方式：

本次股東大會採用現場投票與網絡投票相結合的方式表決。公司將通過上海證券交易所交易系統向公司股東提供網絡形式的投票平台，股東可以在網絡投票時間內通過上述系統行使表決權。

（五）現場會議召開地點：上海市恒豐路308號金水灣大酒店4樓白玉蘭廳

（六）投票規則：公司股東投票表決時，只能選擇現場投票和網絡投票中的一種表決方式。如同一表決權出現重複投票的，以第一次投票結果為準。

二、會議審議事項

序號	議案內容
1	關於選舉公司第六屆董事會非獨立董事的議案
1.01	董事候選人：李曉紅先生
1.02	董事候選人：李顏章先生
1.03	董事候選人：邢國龍先生
1.04	董事候選人：葛彬林先生
1.05	董事候選人：吳洪偉先生
1.06	董事候選人：范弘斐先生
2	關於選舉公司第六屆董事會獨立董事的議案
2.01	獨立董事候選人：鄭韶先生
2.02	獨立董事候選人：孟令秋女士
2.03	獨立董事候選人：任永平先生
3	關於選舉公司第六屆監事會監事的議案
3.01	監事候選人：徐桂珍女士
3.02	監事候選人：吳坤榮先生
3.03	監事候選人：尉佳先生

上述議案已經本公司第五屆董事會第二十一次會議、第五屆監事會第十六次會議審議通過，具體詳見2014年9月23日本公司在《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發佈的臨2014—23號、24號公告。公司也將於近期在上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）登載本次臨時股東大會的會議資料。

公司第六屆董事會董事、獨立董事，第六屆監事會監事的選舉採取累積投票制方式投票。獨立董事候選人的任職資格須經上海證券交易所審核無異議後，股東大會方可表決。

依照公司章程相關規定，本次股東大會審議事項均為普通決議事項，由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的1/2以上贊成通過。

三、會議出席對象

（一）於股權登記日（2014年9月30日）下午收市時在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司登記在冊的公司全體股東（最後交易日為2014年9月25日）均可出席本次股東大會。股東有權參加現場會議或在網絡投票時間內參加網絡投票；股東有權以書面形式委託他人作為代理人出席現場會議（授權委託書見附件1），該代理人不必為公司股東。

（二）公司董事、監事和高級管理人員。

（三）公司聘請的見證律師等其他相關人員。

四、現場會議登記方法

（一）登記方式：

1、個人股東持股東賬戶、本人身份證；如委託登記，需持股東賬戶、委託人身份證及受托人身份證辦理登記手續。

2、法人股東代表持營業執照複印件（須加蓋公章）、法定代表人書面委託書（須加蓋公章）、出席人身份證和股東賬戶卡。

3、異地股東可用信函、電話或傳真方式登記。

（二）登記時間：2014年10月8日9:00－17:00

（三）登記地點：上海市中山北路1958號6樓601室

五、其他事項

（一）與會股東食宿、交通費用自理；

（二）公司聯繫地址：上海市中山北路1958 號6 樓。

聯繫人：周麗 電 話：021–62036446

傳 真：021–62030851 郵 編：200063

特此公告。

附件1：授權委託書格式

附件2：股東網絡投票的操作流程

註：根據有關網絡投票規範的要求，附件2股東網絡投票操作流程中的本公司投票簡稱為「凱馬投票」，以本次公告的投票簡稱為準。

恒天凱馬股份有限公司董事會

二〇一四年九月二十六日

附件1

授權委託書

恒天凱馬股份有限公司：

茲委託 先生（女士）代表本單位（或本人）出席2014年 10月10日召開的貴公司2014年第二次臨時股東大會。

委託事項如下：代表本單位（本人）出席股東大會，並對以下議案代為行使表決權，對表決意願本委託書未作具體指示的，代理人有權按自己的意願表決。

序號	議案內容	選舉票數
1	關於選舉公司第六屆董事會非獨立董事的議案	
1.01	董事候選人：李曉紅先生	
1.02	董事候選人：李顏章先生	
1.03	董事候選人：邢國龍先生	
1.04	董事候選人：葛彬林先生	
1.05	董事候選人：吳洪偉先生	
1.06	董事候選人：范弘斐先生	
2	關於選舉公司第六屆董事會獨立董事的議案	
2.01	獨立董事候選人：鄭韶先生	
2.02	獨立董事候選人：孟令秋女士	
2.03	獨立董事候選人：任永平先生	
3	關於選舉公司第六屆監事會監事的議案	
3.01	監事候選人：徐桂珍女士	
3.02	監事候選人：吳坤榮先生	
3.03	監事候選人：尉佳先生	

委託人簽名（蓋章）： 受托人簽名：

委託人身份證號： 受托人身份證號：

委託人持股數： 委託人股東帳戶號：

委託日期：

註：本次選舉董事、獨立董事、監事的議案全部採用累積投票的方式進行表決，股東每持有一股即擁有與該議案組下議案個數相等的投票總數。如某股東持有公司100股股票，該次股東大會非獨立董事候選人共有6名，則該股東對於「關於選舉公司第六屆董事會非獨立董事的議案」議案組，擁有600票的選舉票數。股東應以每個議案組的選舉票數為限進行投票。股東根據自己的意願進行投票，可以將票數平均分配給各位候選人，也可以按照任意組合投給不同的候選人。但股東對候選人行使的表決票總數不得超過其持有的全部表決票數。

附件2

股東網絡投票的操作流程

• 公司股東可以通過上海證券交易所的交易系統參加本公司2014年第二次臨時股東大會的網絡投票。

• 網絡投票的時間：2014年10月10日上午9:30–11:30、下午13:00–15:00，投票程序比照上海證券交易所新股申購業務操作。

投票流程

（一）投票代碼

投票代碼	投票簡稱	表決事項數量	投票股東
938953	凱馬投票	12	B股股東

（二）表決方法

請按以下方式申報：

序號	議案內容	申報價格(元)
1	關於選舉公司第六屆董事會非獨立董事的議案	
1.01	董事候選人：李曉紅先生	1.01
1.02	董事候選人：李顏章先生	1.02
1.03	董事候選人：邢國龍先生	1.03
1.04	董事候選人：葛彬林先生	1.04
1.05	董事候選人：吳洪偉先生	1.05
1.06	董事候選人：范弘斐先生	1.06
2	關於選舉公司第六屆董事會獨立董事的議案	
2.01	獨立董事候選人：鄭韶先生	2.01
2.02	獨立董事候選人：孟令秋女士	2.02
2.03	獨立董事候選人：任永平先生	2.03
3	關於選舉公司第六屆監事會監事的議案	
3.01	監事候選人：徐桂珍女士	3.01
3.02	監事候選人：吳坤榮先生	3.02
3.03	監事候選人：尉佳先生	3.03

註：上述議案全部採用累積投票的方式進行表決，申報股數代表選舉票數。對於每個選舉議案組，股東每持有一股即擁有與該議案組下議案個數相等的投票總數。

股東持有的選舉非獨立董事的總票數，為其持有的股數與6的乘積（如某股東持有公司100股股票，則其總票數為600），股東根據自己的意願進行投票，可以將票數平均分配給6位非獨立董事候選人，也可以按照任意組合投給不同的候選人，但投票總數不得超過其持有的股數與6的乘積。

股東持有的選舉獨立董事的總票數，為其持有的股數與3的乘積（如某股東持有公司100股股票，則其總票數為300），股東根據自己的意願進行投票，可以將票數平均分配給3位獨立董事候選人，也可以按照任意組合投給不同的候選人，但投票總數不得超過其持有的股數與3的乘積。

股東持有的選舉監事的總票數，為其持有的股數與3的乘積（如某股東持有公司100股股票，則其總票數為300），股東根據自己的意願進行投票，可以將票數平均分配給3位監事候選人，也可以按照任意組合投給不同的候選人，但投票總數不得超過其持有的股數與3的乘積。

當選舉票數超過一億票時，應通過現場進行表決。

（三）買賣方向：均為買入

二、投票舉例

如投資者在股權登記日（2014年9月30日）B股收市時持有公司100股股票，網絡投票時，擬對本次網絡投票的6名非獨立董事候選人議案組（累積投票制）進行表決，其擁有的選舉票數為600票，其投票方式如下：

議案內容	申報價格(元)	申報股數 方式一	方式二	方式三
關於選舉公司第六屆董事會非獨立董事的議案				
候選人：董事一	1.01	600	100	200
候選人：董事二	1.02		100	200
候選人：董事三	1.03		100	200
候選人：董事四	1.04		100	
候選人：董事五	1.05		100	
候選人：董事六	1.06		100	

上表僅為範例，股東可根據自己的意願按照任意組合投給候選人，但合計投票數不能超過其擁有的選舉票數。

三、網絡投票注意事項

（一）同一股份通過現場、網絡或其他方式重複進行表決的，以第一次投票結果為準。

（二）投票申報不得撤單。

（三）股東僅對股東大會多項議案中某項或某幾項議案進行網絡投票的，視為出席本次股東大會，其所持表決權數納入出席本次股東大會股東所持表決權數計算，對於該股東未表決或表決不符合《上海證券交易所上市公司股東大會網絡投票實施細則》規定的，按照棄權計算。