



▲屯門居屋翠寧花園三房連地價賣468萬元創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：元朗站地王谷起二手樓價，新界區二手連環破頂，繼屯門瓈門一房單位創新高後，區內二線屋苑及居屋亦紛紛締造紀錄。其中，屯門恒福花園有三房單位以564萬元易手，創居苑新高，區內居屋翠寧花園三房連地價則賣468萬元，破盡屋苑紀錄。

中原地產分行經理李梅芬表示，屯門恒福花園七座中層D室，實用面積584方呎，採三房間隔，以564萬元獲區內換樓客承接，創居苑造價新高，實呎9658元。據了解，原業主於2012年以338萬元買入單位，三年帳面獲利226萬元。

屯門居屋也追落後，祥益地產分行主管林英傑表示，翠寧花園四座中層A室，實用面積592方呎，區內客以468萬元連地價購入，為屋苑造價新高，實呎7905元。據了解，原業主於2002年以95萬元於居二市場購入單位，持貨至今獲利甚豐。

破頂潮速蔓延至新界東，大圍翠景花園更驚錄高市價15%成交。世紀21分行經理張文鍾表示，翠景花園二座中層B室，實用面積420方呎，採兩房間隔，獲用家以520萬元承接，實呎12381元，較今年二月份舊紀錄10264元大幅跳升20.6%，締造屋苑新高。據了解，原業主於1996年12月以267.8萬元入市，帳面賺252.2萬元。

政府新一批白居二接受申請在即，二手居屋也破頂頻仍。富誠地產高級分區經理陳錫金稱，鑽石山瓊軒苑低層9室，實用面積641方呎，以498萬元於居二市場易手，創該屋苑「綠表」成交價新高，實用呎價為7769元。據了解，原業主於2008年12月以184萬元購入單位，帳面獲利314萬元。

旺角地舖低估價6%求售

【大公報訊】個人遊效應褪色，主攻旅客的商戶陸續退租止蝕，拖累核心區舖位叫價及租金持續急瀉，其中，旺角中心一個連租約地舖，業主以3000萬元求售，較銀行估值便宜6.25%；另灣仔摩利臣山道地舖原本叫租16萬元，現順應市況擴大議價空間，減幅最高達20%。

美聯營業董事楊開永謂，旺角中心一期地下一個向扶手電梯舖位放售，面積約357方呎，現時由鞋店約7.5萬元租用，業主叫價3000萬元，較銀行估價約3200萬元低6.25%。

中原（工商舖）商舖部副區域營業董事何潔釵表示，摩利臣山道41號四號地舖面積約700方呎，連300方呎自建閣，原本叫租16萬元，現增加議租空間10至20%。該舖前租客為鞋店而租金約13萬元。業主於2012年以約5000萬元購入舖位。資料顯示，今年第二季灣仔區商舖租務成交約6宗，按年下跌逾40%，呎租亦由約101元下跌至約88元，跌幅約13%。

此外，永義國際（01218）持有的銅鑼灣恩平道50號地舖，早前以3.8億元內部轉讓。據了解，該舖面積約1449方呎，現由莎莎化妝品租用，月租約89萬元，而永義一直以洽購方式放售上述物業。

規劃署反對龍嶺重建增密

【大公報訊】近年政府帶頭提高部分土地發展密度，土地業主或發展商亦緊跟，其中大眾書局周氏家族申請將西貢項目大增五成，卻遭規劃署不支持，相信難獲城規會通過。

周氏家族持有多年的西貢竹洋路Arcadia龍嶺，已落成約30多年，多年來作收租，相信是見豪宅樓價長升未止，遂計劃重建，並發展密度由現時的地積比0.4倍增至0.6倍，又要求將目前只可建兩層的高限，放寬至三層，和放寬地盤覆蓋率至30%。雖然有關規劃申請未有太多反對意見，政府部門亦不大反對，但規劃署則認為，現時對土地的規劃限制，已充分反應地契及周邊環境，如支持建議，恐起壞先例，令其他業主爭相仿效。龍嶺位於竹洋路99號，佔地近三萬方呎，現有八幢兩層高獨立屋。重建計劃是興建十一幢三層高獨立屋，可建樓面約1.79萬方呎，單位平均面積逾1600方呎。

環海300呎以下戶佔九成 筲箕灣加價2.6%加推46伙

樓市狂升致供樓負擔達警戒級別，港人被迫越住越細，促使新盤氾濫建劏房成趨勢。九建（00034）旗下收購約五年的紅磡「環字街」項目命名環海·東岸，開放式及一房單位佔逾九成，過千伙單位割出多達50%為300方呎的一房戶；以及400個開放式單位，佔總數40%，面積約200多方呎，應為近年最多劏房大型新盤。大公報記者 梁穎賢

劏房式細盤幾乎成市場主流，九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，集團旗下紅磡環海·東岸，建有三幢總共1008伙，屬集團本港首個逾千伙大型項目，開放式及一房單位佔逾九成；其中面積約200方呎的開放式佔四成，面積約300方呎的一房戶佔50%；其餘屬兩房。被問及最細單位會否細過200方呎，楊未敢肯定，因單位面積微調中，希望市區細單位可助年輕人上車。

環海樓花期長達36個月

楊聰永指出，環海·東岸無須預售樓花同意書，可隨時發售，但仍須足足七日樓書三日價單。樓書及五個設於始創中心的示範單位接近完成，最快周內上載，有機會下月發售。他又指出，項目樓花期長達36個月，有相應付款方法配合銷售。

樓價升幅驚人已超出大部分港人的負擔能力，不少港人大喊難上車要靠「父幹」資助首期，供樓又要節衣縮食，唯有被迫越住越細減低開支，扭曲的樓市下新盤掀起劏房潮兼越劏越細，越來越多新盤近年均以百多二百呎細銀碼的迷你戶作賣點，造成劏房盤氾濫。除環海·東岸有多達400個無房單位外，過往亦有不少大規模新盤提供開放式戶型，如大埔嵐山總數1350伙，有243伙屬開放式戶型；另元朗添柏1620伙約200伙屬開放式，不過伙數則不及環海·東岸多。至於早前開賣的元朗尚築，總共134伙，133伙全屬開放戶，劏房戶比例99%。

因為開放式單位往往不足200方呎又或「大少少」，就算呎價貴但銀碼細，往往300至400萬元有找，甚至平如嵐山兩球以下，對於上車族而言極度吸引，即使細到連床也放不下要「企係到睡」，市場仍有捧場客，正所謂雅室須大，就如購入筲箕灣柏匯一伙開放式買家的金句：「家純粹用來休息，住太太都無意思」。

新盤越劏越細，無非是要降低門檻遷就市民購買力。楊聰永指出，其實除政府之外，作為發展商極想助市民上車，但又不想住屋細到只百多呎，旗下興建的開放式單位，希望有足夠空間給住客，喻買家無須擔心。

駿岸夥中銀推定息按揭

另一個以迷你戶主打的恒地（00012）筲箕灣柏匯，首批75伙沽清，發展商公布新一批價單，合共46伙，定價488.2萬至858.5萬元，呎價由21747至28240元，平均呎價24081元，折實即供21432元，加價克制。新推的七樓C室，面積209方呎，開放式戶型，定價490.6萬元，呎價23474元；較同層同方向的B室，面積210方呎，售價480.7萬元，呎價22809元，略加約2.6%。恒地營業（一）部總經理林達民昨午預告，柏匯加推售價或較前「高少少」，但加幅會克制，重申旨在助港人上車。該批46伙安排下周二發售。

至於同系馬鞍山迎海·駿岸，截至昨午二時，累收逾450票，料內地客佔逾10%，積極考慮周五接樓



▲九龍建業有限公司市務及銷售部總經理楊聰永後加推第二張價單應市。另該盤夥拍中銀香港，推出定息按揭計劃，首年利率低至1.88%，第二年2.88%，第三年3.88%，首三年定息期內平均息率為2.83%，選用此計劃的買家可享1%現金回贈。

東環II料月底應市

月月有樓賣的新地（00016），主打上車戶型的東涌東環II開賣駛入直路，示範單位加緊搭建中，料日內開放，爭取盡快開價。

新地（00016）副董事總經理雷霆表示，東環II樓書日前已上載網站，印刷版樓書即將派發，用料較一期有所提升，臨海景致更勝一期，市場回響大，料月底開售，示範單位已加緊搭建中，料日內開放，盡快公布開價。

東環II以上車戶型作主打，針對年輕一族上車人士，為住客提供新服務。新地代理助理總經理胡致遠說，引入帝譽服務與寶易存合作，為東環住戶提供儲存服務，首半年可免費使用五個標準儲物箱（寶易存

之儲存服務之標準收費為每箱每月49元），以及每月兩次免費來回運送，可解決住客的儲存問題，料是旗下樓盤首度引入類此服務。

東環II昨發生小火警，故致遠稱因某單位燒着雜物引致輕微火警，已由工人迅速自行撲滅，無須消防員到場，不影響推盤進度。

另方面，興勝項目管理董事周嘉峰指出，中原地產日前促進旗下尖沙咀THE AUSTINE PLACE的27A及B室頂層特色戶，成交金價7105.2萬，成交呎價4萬及4.2萬元，成交價創項目新高，買家為持有身份證的內地商人。該盤累沽26伙，佔可售單位總數的68.4%，套現5.4億元，平均每伙2085萬元。

市建擬引例強收青山道項目

【大公報訊】記者林志光報道：為加快市建局深水埗長沙灣青山道／元州街重建項目的重建步伐，政府現擬引例收樓，令項目重建發展期可縮短一年，為



市場提供約261伙新供應。

市建局於今年初正式展開收購的青山道217至233號及元州街300至308號共15個門牌的一列舊樓，據最新資料顯示，所涉及的101項私人權益中，該局至今已收到72個物業業主，接受收購建議，並與餘下7個地舖及22個住宅單位的業主，正積極協商或聯絡中。

雖然已成功收購比例只約71%，該局早於兩個多月前已向政府提出引用《土地收回條例》，收回餘下業權以加快展開重建工作。

地政處現配合建議，諮詢區議會收集意見，以便政府盡快啓動程序。而該例由收樓公告刊憲，三個月後便能將業權收回即今年內應可完成。而且，根據最新估計，該項目預計應可於2021/2022年度落成，今年初展開收樓時的預算是2022/2023年度，反映該

◀市建局於今年初正式展開收購的青山道217至233號及元州街300至308號共15個門牌的一列舊樓

局及政府均盡量增加中短期的房屋供應。

該批舊樓現樓高六層，地舖連有閣樓，約建於1955至1956年間，狀況殘舊。該局於今年初收購時，出價創深水埗及長沙灣收購項目的新高，平均每呎達10649元，亦是首破萬元關口。除物業收購市值外，該局亦根據現行自置居所津貼政策，自用單位的業主可獲全數津貼，出租或將單位空置的業主，則減半津貼費。

另根據新「市區重建策略」，該局亦會為被收購項目的住宅單位業主，提供「樓換樓」選擇安排，有關業主可選擇現金補償，或以現金補償購買項目重建後的新落成單位，又或選購啓德換然壹居單位。

該重建項目佔地約2.05萬方呎，據初步發展建議，將興建一幢約29層高商住大廈，其中三層為商場，亦擬提供一層會所設施及一層地庫停車場。住宅及商場樓面各約130萬方呎及2.58萬方呎，擬建的261個住宅單位，部分低層單位預留作樓換樓之用。

三百餘年歷史厚積薄發 白雲山中一「二次改造」傳統中藥科研開發致力中藥生產標準化

用西藥的標準化思維去對傳統中藥的生產環境和採取工藝進行大的改造，中西醫藥人才合作無間，實在是難能可貴！」

除了擁有一支才華洋溢的科技研發隊伍，當年的廣州中藥一廠研究所就已經接國家醫藥管理局（國家食品藥品監督管理總局前身）的GMP要求改建出口車間和新建小丸新車間，成為當時頗負盛名的具有先進設備和生產環境的中成藥生產基地。

開拓上游藥材種植基地

保證中藥原料質量

在企業發展態勢欣欣向榮的形勢下，白雲山中一藥業在中成藥製造的質量控制方面也保持銳意進取。2000年開始，白雲山中一在綜合上游、中游和下游產業鏈，在藥材種植和生產工藝方面孜孜不倦地進行「二次改造」，以保持傳統中成藥的有效、安全和質量可控。「行內有句話叫『藥材好，藥才好』，作為中藥生產的上游產業，藥材生產意義重大。」白雲山中一藥業藥材資源開發部林敏生部長告訴記者，企業從2003年就開始籌備建立自己的中藥材生產基地，改變過往從市場收購藥材的做法。「市場收購的藥材無法檢測生產質量，而建立自己的藥材生產基地，從源頭上保證中藥的質量。」他介紹，目前白雲山中一藥業的中藥生產基地，採取大規模集約化的生產管理模式，出產的藥材質量可控，從源頭上保證了中藥均一性。

根據今年工業和信息化部等部門發布的《中藥

材保護和發展規劃（2015—2020年）》規定，我國百強中藥生產企業主要中藥材原料基地化率必須達到60%。林敏生部長透露，目前白雲山中一藥業超過60%的藥材均由自建的生產基地，早已提前達標。

「未來我們在藥材生產的大方向，仍是繼續提高中藥材基地化率。」

大手筆投入改進生產線設備

保證中藥丸「大小均一」

除了增加投入建立藥材原料生產基地，白雲山中一藥業在藥品生產中也極其注重新型設備的引進和生產線的優化改良。該企業副總經理石猛告訴記者：「由於設備的不斷升級，中藥生產的質量可控性也大大增強，其中以消渴丸的質量控制尤為突出。」

石猛說，傳統中藥丸劑的製作離不開泛丸、乾燥、包衣等程序，過去手工製作藥丸需要人工撒粉、噴水、搖轉等步驟，需較長時間才能製作出一顆藥丸。而現在消渴丸生產線已經升級為現代化、智能化生產，從泛丸到包衣等中成藥生產過程，統統從手工操作改為機械化生產。「例如包衣設備，我們現在使用的是意大利技術，具有國際領先技術水平的無孔包衣系統，實現包衣自動化和智能化，除了節約時間和人手，最重要是保持了每一顆藥丸的均一性，杜絕了人工操作帶來的誤差。」

除了引進最新的設備，白雲山中一藥業在改良生產線上走得比其他同業更遠。「我們並非單純的購進設備，還會將設備與每個產品的特性結合起來。」石猛說，白雲山中一藥業一直精益求精地對生產線進行技術改造，使生產線得以適應不同品類的

◀中國高科技產業化研究會副理事長劉寧寧（右一）在張春波董事長（右二）陪同下參觀白雲山中一藥業現代化生產車間

中成藥製造，是白雲山中一藥業獨有優勢，而且不僅僅限於消渴丸一個拳頭品種。」

與此同時，白雲山中一藥業2年前籌建的中藥前處理提取車間，在今年順利通過了新版藥品GMP（生產質量管理規範）認證並投產。值得注意的是，新版GMP認證對藥品生產的廠房、設備設施、工藝技術管理、質量管理等各層面均提出了很高的要求，此次白雲山中一藥業的中藥前處理提取車間順利通過新版GMP認證，恰恰說明企業在藥品生產管理及質量管理上達到了較高的標準——廣州白雲山中一藥業有限公司董事長、總經理張春波如是說。

傳承當年藥品研發「黃埔軍校」——廣州中藥一廠研究所——不斷創新的研發理念，白雲山中一當前的研發隊伍依然飽含激情，埋首對中成藥的藥材種植、藥品生產進行「二次改造」，使白雲山中一藥業的「老字號」口碑家喻戶曉，錦上添花。

文：林苑 蘆靜怡

