

西沙盤213伙即日售罄 大手客湧現

新地最快今日加推單位 短期次輪銷售

新盤熱鬧

2026年首個發售新盤旗開得勝。新鴻基地產（00016）旗下西沙SIERRA SEA第2A期，挾歷年首輪銷售票王大收旺場，昨日以價單發售的213伙搶購一空，市場消息指，多達數十組大手掃貨，最少錄得3組連掃8伙，最大手一組斥資逾4600萬元。發展商最快今日加推單位，短期內進行第二輪銷售。

大公報記者 梁穎賢

SIERRA SEA第2A期截賣前收42330票，登上全港新盤首輪銷售票王。昨日推售262伙，當中213伙以價單形式發售，實用面積297至700方呎，折實價343.55萬至831.86萬元，折實呎價11552元。其餘49伙則以招標形式推售，主要為特色單位，實用面積275至835平方呎。

發展商為免賣樓場面混亂，作出分流處理，大手時段的A組分拆6個組別揀樓，撇除最尾一組可買一伙指定單位外，其餘組別最低買入兩伙起，最多可購8伙。由於每組編配不多於70個籌號，故場面未算墟口，但仍保持熱鬧，購買3至8伙的組別最先揀樓。

市場消息指出，A組時段錄得數十組「一客多食」個案，至少3組大手客連購8伙，亦有買家連購7伙，



▲沙田第一城年初至今已錄得多宗成交。

其他大手客分別購入3至6伙。消息指，該組別可供發售的178伙，已大部分獲認購。

至於可購一至兩伙的B組散戶時段，安排於晚上7時進行揀樓，發展商預留35伙予該組選購。市場消息指，所有單位即日全數沽清。延續項目「鋪鋪清」佳績，計及系列首兩期6輪即日清，今次再下一城七連清，為今年新盤市場打響頭炮。該系列於去年4月開賣至今，價單連招標累售逾1750伙，套現金額直撲百億元。

本地豪客4631萬連購8伙

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，發展商以克制價推售SIERRA SEA新一期，吸引上一期向隅客，加上息口下調，項目租金回報預計可達4厘，受投資者追捧，該行投資者約佔六成，用家佔四成，普通



▲SIERRA SEA第2A期昨日以價單發售的213伙即日沽清。左為新地副董事總經理雷霆，右為新地代理總經理胡致遠。

話拼音買家亦佔近兩成，比上一期銷售有明顯增長。該行錄得一組本地大手客斥資約4631萬元購入8個單位，包括兩個三房戶、四個兩房戶及兩個一房戶，為作長線收租之用。

本月一手成交料2000宗

陳永傑補充，2026年首月開局理想，除新推售項目外，庫存走勢凌厲，大手成交不斷。市場對美國本月減息預期升溫，對樓市帶來支持，料本月一手成交可達2000宗。

美聯物業高級董事布少明表示，該行有多組大手客有意認購SIERRA SEA第2A期5至8伙，最高涉資逾4000萬元，計劃購入作自住及收租。由於市場對投資需求增加，是次入票客戶投資佔逾四成，預計屋苑入伙後呎租可達45元，租賃回報約4.5厘。布少明預期，本月一手交投將增至逾2000宗水平，按月升兩至三成。

受SIERRA SEA第2A期帶動，一手市場昨日錄約285宗成交，本月至今暫錄逾540宗。

第一城兩房售437萬 呎價超萬五

二手暢旺

樓市氣氛熾熱，傳統藍籌屋苑成交暢旺，樓價持續上揚。沙田第一城一個兩房單位以437萬元易手，實用呎價逾1.5萬元，再創屋苑近期新高。

世紀21奇豐物業高級分行經理袁麗詩表示，沙田第一城年初至今已錄得多宗成交，新近41座高層A室，實用面積284方呎，原則兩房間隔，向東北望園景，原叫價455萬元，輕微減價18萬元，以437萬元成交，實用

呎價15387元。據悉，原業主2016年5月以350萬元購入單位，持貨近10年，至今轉售賬面獲利87萬元，期內升值25%。

慈愛苑綠表559萬沽 賺1.4倍

公營房屋市道同樣造好。富誠地產物業顧問陳駿明表示，黃大仙居屋慈愛苑3期M座高層2室，實用面積650方呎，原業主半年前以548萬元未補地價（綠表）放盤，近日見樓市回暖，調高叫價至568萬元，由於近

日居屋第二市場成交增加，盤源短缺，買家一睇隨即還價，終以558.8萬元未補地價購入，屬慈愛苑同類單位42個月新高，實用呎價8597元。原業主2010年以234萬元購入，持貨15年賬面賺約324.8萬元或1.4倍。

據悉，買家為區內公屋綠表街坊，由於子女長大出身，家庭收入超出房署限制，所以有意交回公屋，更換區內更大單位。黃大仙區最大居屋單位是屬於康和式的慈愛苑3期，實用面積650方呎，有兩個洗手間。

黃奇帆倡設股權引導基金 解決企業高負債

【大公報訊】記者李暢北京報道：第三十屆（2026年度）中國資本市場論壇昨日在北京舉行。中國國家創新與發展戰略研究會學術委員會常務副主席、重慶市原市長黃奇帆發表主旨演講時表示，資本市場應當「兩個輪子一起轉」，既要發展好上市公司、證券公司以及股民形成的股票市場，又要完善工商企業的股權資本補充機制。他還建議，透過銀行資金、社保基金、商業保險及外匯儲備四大渠道設立股權引導基金，料可形成四、五十萬億元（人民幣，下同）規模，有效破解企業高負債困局。黃奇帆直指，中國工商企業長期存在股權資本不足、補充機制不健全的問題。企業在設立初期可能資本充足，但經過一段時間後，往往再度陷入資本匱乏狀態，缺乏可持續的資本金補充路徑。「無論國有企業、民營企業還是上市公司，負債率普遍高達70%左右，債務資本是淨資本的兩倍，遠高於歐美工商企業30%至40%的負債水平。」黃奇帆強調，這是中國企業效益問題、風險問題的聚焦點。

針對上述問題，黃奇帆提出要建立企業股權資本長期、穩定、多元化補充機制的改革方案，建議設立由四大資金渠道參與的股權引導基金。具體來看，一是商業銀行資

本金，即允許銀行將資本金的3%用於股權投資，以目前銀行體系淨資本約33萬億元計算，可調動約1萬億元作為投資基金母基金。二是社會保險基金。中國社保「五險一金」累計結餘超6萬億元，現行政策允許其中30%用於投資，可形成約2萬億元長期資本。三是商業保險資金。商業保險公司保險資金資本約12萬億元，若拿出30%用於長期股權投資，可釋放約3萬億至4萬億元資金。四是外匯儲備置換，通過發行特別國債置換部分外匯儲備，既有利於貨幣調控，又可形成新的資金來源。

黃奇帆表示，這一改革方案將帶來四方面效益：一是改善企業資產負債結構及經營狀況；二是有力支持「新質生產力」發展，聚焦

科技創新及戰略性新興產業；三是實現可持續回報與民生反哺；四是提升國有經濟影響力，同時助力民營企業獲得信用提升。

吳曉求：資本市場做好三重改革

中國人民大學國家金融研究院院長、國家一級教授吳曉求在同一場合指出，自2024年「924」行情以來資本市場已發生「根本性變化」，滬綜指站上4100點這並非憑空而來，而是投資者信心恢復、市場預期穩定的具體體現。下一階段，資本市場要做好資產端、投資端和制度端三重改革。

在資產端，他指出，要調整上市公司結構，讓高科技企業、科技型企業逐步成為市場主體。高科技企業能夠提高風險收益率，支撐市場長期發展。投資端方面，核心目標是擴大市場流動性。資本市場是滿足居民財富管理需求的重要場所，應繼續推動保險、社保、養老金、年金等長線資金有序入市。

對於制度端改革，吳曉求認為，其核心目標是確保市場透明度，堅決「排雷」。「過去，資本市場主要以行政處罰為主，我們要過渡到刑事處罰、民事賠償為主的法律體系中。」

專家：健全預期管理 完善宏觀經濟治理

【大公報訊】記者李暢北京報道：2025年底召開的中央經濟工作會議提出「健全預期管理機制，提振社會信心。」中國社會科學院原副院長、學部委員高培勇在中國資本市場論壇上表示，將健全預期管理機制同提振社會信心聯繫在一起，明確後者為前者的出發點和落腳點，是十分具有意義的表述。他續指，消費需求不足、投資增速放緩等很多我們視為「病狀現象」的背後，都能找到市場預期偏弱的病源，「當我們眺望2026年經濟運行軌跡的時候，能否跳出需求管理和供給管理的視野局限，深入到預期管理層面，從需求、供給、預期管理三者結合的角度着力穩市場、穩就業、穩企業、穩預期，將在很大程度上決定宏觀經濟治理的成效。」

對於健全預期管理機制的前行方向，高培勇提出「三進」框架。第一「進」是預期因素進觀察和分析視野。面對當前內需不振和預期偏弱等問題交織疊加的這樣一種全新的矛盾現象，就要統籌解決供需矛盾的平衡問題和預期的管理問題，要讓預期和信心因素像供給需求因素，以及其背後的其他方面的因素一樣加入到宏觀經濟治理的視野範圍之內。

將改革行動放入調控工具箱

第二「進」是預期引導進調控目標。高培勇指出，將穩定預期、改善預期納入宏觀經濟政策的目標配置序列，同時設定供需調節目標和預期引導目標。中央經濟工作會議已明確提出「推動經濟運行和市場預期持續向好」的目標。

第三「進」是改革行動進調控工具箱。高培勇強調，宏觀經濟治理的工具箱不能「只裝政策，不裝改革」。「若僅關注政策調整而看漏改革行動，抑或是相反，則難免因缺乏政策和改革之間的協同配合，而使宏觀調控的整體功效打折扣，更可能因期望依賴單一手段解決所有問題而最終導致宏觀調控失靈。」

屠光紹：三方面推進 做好投融資協調

【大公報訊】記者李暢北京報道：上海新金融研究院理事長、中國證監會原副主席屠光紹在中國資本市場論壇上表示，「健全投資和融資相協調的資本市場功能」，成為中央推動資本市場發展的核心任務與戰略部署，標誌着資本市場站在新的歷史起點。

他續指出，投融資協調需從宏觀框架、體系完善及政策協同三方面推進，包括將資本市場功能納入經濟金融整體考量、促進投融資領域、主體、行為及方式等多層次協調，並加強

金融管理、監管與宏觀政策的協同。

資本市場仍存在四大困境

屠光紹坦言，中國資本市場仍存在四大困境。其一為擴容困境，市場對新股發行存在過度敏感；其二是資金入市困境，長期資金因投資回報不足而卻步；其三是「牛短熊長」困境，追根溯源仍是投融資協調失衡所致；其四為風險投資的「對賭困境」，致使股權投資被迫呈現債權化傾向。

「十五五」規劃建議提出，「提高資本市場制度包容性、適應性，健全投資和融資相協調的資本市場功能」。屠光紹從「四個度」和「四個性」解讀稱，一是功能高度，他表示，確立投融資協調發展的重要性，體現資本市場發展的一般規律；二是制度深度，強調從體制機制層面解決問題，而非「頭痛醫頭、腳痛醫腳」；三是持續力度，體現任務的長期性，避免短視化；四是綜合維度，突出系統性改革，需要多部門協同推進。



▲高培勇表示，宏觀經濟治理不能「只裝政策，不理改革」。大公報記者李暢攝