

# 家中有小孩 置業有錦囊



適逢 2023 年是「雙春兼閏月」的結婚好年，不少人趁機「拉埋天窗」，其後開枝散葉。有了小朋友，買樓要考慮的因素就會更多，以下為父母買樓需要注意的因素，包括居住範圍的校網、鄰近有否供兒童玩樂和休憩的場所或設施，以至單位的間隔和裝修也要留神。



■位於喇沙利道6號的何文田景林，正是著名34校網所在。  
資料圖片

搵樓平台 28hse.com 指，首先，為下一代建立良好的成長環境，除了價錢、樓齡及地區外，還要注意校網、會所設施及生活配套等。一般而言，為子女的升學前景，父母首要考慮的通常都是校網。

小一派位機制按「就近入學」為原則，全港劃分為 36 個校網，家長要根據住址所屬的校網，填寫選校志願。當中坊間有所謂「四大校網」，包括 11 校網（中西）、12 校網（灣仔）、34 校網（何文田）、41 校網（九龍城），網內名校林立，因此吸引不少家長慕名而至。

但值得注意的是，有些屋苑是貴界的，並不一定是你心水校網，所以搵樓的時候要格外小心。比如說，位於喇沙利道 6 號何文田景林，但其實是不能選

擇喇沙小學，這不是屬於 41 校網（九龍城），而是 34 校網（何文田），區內是陳瑞祺（喇沙）小學。

除此以外，小朋友精力旺盛，屋苑附近有沒有足夠設施讓小朋友盡情「放電」，相信亦是一個主要的考慮因素。有些屋苑備有會所，設施多且新，如設有泳池、球場及兒童遊樂設施等，適合有小朋友的家庭，不過壞處是管理費會較貴，買家要自行衡量。

無可奈何的是，老牌屋苑如太古城是不設會所，這是否表明不適合有小朋友的家庭購買？不是的，因為只要社區的規模夠大，附近會提供公眾休憩空間，也有大型戶外康體設施，相信都可以滿足有關需求。此外，單位間隔亦是需要考慮的，有小朋友最好要 2 房以

上。若然沒有四大長老幫忙的家長，便需要聘用外傭照顧小朋友，家中多住一個人，所需面積自然就要更多，所以買樓時要留意。

## 間隔裝修簡單為主

屋企如果有小朋友，裝修都需多加留意。由於小朋友比較活躍，難免會有跌跌碰碰，間隔和裝修應該以簡單為主，而訂造或購買的傢俬應採用圓角設計，以避免撞傷情況。

有人追求生活環境寧靜，會選擇偏遠地區，然而有了小朋友後，生活配套不容忽視的，無可避免要作出取捨。物業社區附近是否有商場、超市及診所等配套，都是相當重要顧慮，以滿足孩子在生活中各種需求。



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 財政預算案我見

最新一份財政預算案，我認為是有驚喜，內容是充滿策略性的。財爺一開始宣布就具體數據預測香港今年的 GDP 增長介乎 3.5% 至 5.5%，基本通脹率加至 2.5% 和整體通脹率加至 2.9%，香港正進入一個十分健康的反彈增長之中，而罕有地今次財爺引用數據反映出西方各國 GDP 放緩及減弱。

在東升西降的格局之下，筆者認為財政預算案對中短期發展都有兼顧，5,000 元消費券及在釐印費門檻上的修正是可以短期鞏固到香港市場，雖然首置買樓釐印費只調整至 300 萬元或以下都只是徵收 100 元，但其實 450 萬元釐印費都獲得 5 成的稅務減免，這的而且確是對年輕人上車或者普羅大眾換樓有一定幫助。

而一些中期措施會對市場及金融中心有作用，包括進一步加強優才政策及資本投資者入境計劃，亦令到市場後市加添充沛活力，當然國際綠色科技及金融中心、債券市場、國際創新科技中心、粵港澳大灣區跨境理財通、離岸人民幣業務中心及金融科技發展等都是當時得令，而這些措施已經不是空中樓閣，可以這樣說，部分是已經配合內地既有優勢。

## 現在是買樓最好時候

當然，政府稅收於現在是日益重要的，所以筆者覺得政府在施政上是會確保房地產的運作是正常，希望大家可以享受一個美好將來，我認為有心買樓的人現在是最好的時候，因為樓市回升趨勢已經是清楚不過了！

## 券商削信義玻璃目標價

摩根大通發表報告指，信義玻璃（0868）對房地產行業的高度敞口，被視為押注新屋竣工率的替代品。行業產能開工率下跌，惟龍頭企業新增產能有限，預計行業利潤率將在今年逐漸恢復正常。

該行提到，信義玻璃今年未有計劃增加浮法玻璃或建築玻璃產能，是近六年來首次。據集團指引，今年資本支出保持在 25 億元，按年減少 5%。

### 摩通下調盈利

摩通將信義玻璃 2023 至 2025 財年盈利下調逾 4%，並將目標價由 24 元降至 20.4 元，予「增持」評級。

該行指，內地有約 7% 浮法玻璃用於房地產行業，料內房政策方向應該不會有重大轉變，銷售將持續溫和復甦。隨着政策進一步放鬆，將推動玻璃需求逐步改善。

另一方面，大和亦調低信義玻璃目標價，由 16 元降至 14 元，該行對上半年浮法玻璃需求復甦情況看法審



■大和重申予信義玻璃持有評級。

資料圖片

慎，信義玻璃去年收入按年跌 15%，主要受浮法玻璃及建築玻璃業務收入分別跌 24% 及 1% 所拖累。

大和指，去年房地產行業需求減弱，內地浮法玻璃平均價格跌 26%，信義玻璃去年毛利率亦從 2021 年的 51.8%，下降至 33.7%。

該行認為，浮法玻璃今年初供應按年減少，但庫存處歷史高位。即使內地核心城市新屋銷售回暖，但未見可持續跡象，考慮項目動工至安裝玻璃有約三個月差距，行業前景仍不明朗，重申其「持有」評級。

個股分析－摩根大通/大和

## 新世界估值仍吸引

新世界發展（0017）上半財年基本利潤按年跌 14% 至 34 億元，中期每股派息跌 18% 至 0.46 元。瑞信表示，新世界雖然減少中期股息，但估計全年派息仍達 1.69 元，即相當於股息率 7.9%，估值仍屬吸引水平。

該行表示，新世界管理層維持 2023 財年 300 億元銷售目標不變，而 2024 財年銷售目標則為 350 億至 400 億元，而明年兩年非核心資產處置分別為 100 億及 150 億元。

瑞信指，新世界主動透過處置非核心資

產和資本管理策略，通過優化資本支出方式，降低其負債率。

### 目標價降至 28 元

該行指出，看好集團未來發展，主因是在大灣區地位穩固，不過，經常性租金收入風險增加，基於宏觀經濟不確定下，該行調低新世界香港及內地發展物業利潤預期，目標價亦由 30.1 元降至 28 元，但維持「跑贏大市」評級。

個股分析－瑞信

## 愛康受惠進口替代加速

愛康醫療（1789）從事設計、開發、生產及銷售骨科植入物。旗下 3D 打印等產品線，有效滿足差異化的市場需求。同時通過成本控制，帶動溢利增加。

公司將 3D 打印技術商業化，應用於骨關節及脊柱置換植入物，致力打造骨科創新定製平台。目前已在北平積水潭醫院、北京大學第三醫院等，開展相應合作。

帶量採購政策下雖令愛康產品出廠價格有所下降，但醫院手術量大幅增加。醫療機

構所有採購的人工關節中，（集採）中選產品佔絕大部分比例，說明醫療機構優先採購和使用中選產品，讓患者真正用上降價後的中選產品。

### 可望長期穩健增長

現時內地骨科高值耗材整體國產化率仍低，龍頭企業有望充分受益於行業集中度和國產利用率提升的趨勢，實現長期穩健增長。

個股分析－凱基亞洲