

香港人居住面積趨細，為有更多使用空間，不少人都在單位內添置變形傢俬(又稱摺疊形傢俬)，務求把「200方呎」單位面積變出「400方呎」可用空間。時下變形傢俬不再局限於以往「碌架床、櫃變枱」，反而如孫悟空七十二變般，造出「床+櫃+書桌」、「2人飯枱變10人飯枱」等，設計師想盡辦法將「傢俬」功能無限延伸。今期《置業安居》請來專做變形傢俬的Space Factory創辦人余世耀(Pal)，帶大家走進創意世界，原來懂得選擇合適的變形傢俬，蝸居都可以變「高居」。

■文：吳靜儀、顏倫樂 圖：劉國權



■現今變形傢俬追求在質量、安全性同外觀上改良。由於經常開合，購買時要留意質量與保養問題。



余世耀說，現今變形傢俬變化多，兩座沙發變雙人床、單人床變書桌、雙人飯桌變十人飯桌等，而且可因應單位的大小及用家的需要來度身訂造。「設計可以補救細單位無空間嘅缺陷，加入變形傢俬可以幫細單位大翻身！」

30呎空間變出人狗安樂窩

「除咗一房單位或開放式單位，我哋設計過最細嘅係一間六呎乘四呎半單位嘅房(約30方呎)。」他表示，該名客戶有很多需求，因為女兒長大了，想要有私人空間，要求自己住一個房間，再不要在客廳的飯桌上做功課，並同時要和兩隻狗一齊睡。「首先，她要有書桌、睡床，她亦有好多小擺設，張床上面要有飾物櫃，張床又要夠闊先可以同狗仔躑躅，於是我們訂製一張四呎半的變形「床與櫃」，令因囿囿30方呎的房間都滿足晒她所有生活需求。」

變形傢俬並非現今產物，香港地少人多，早在數十年前就有這類傢俬出售。余世耀回憶道：「40年前，我哋一家七口住喺葵涌石籬邨一間少於200方呎既公屋，當時我哋睡就係一張變形床。」不過，當年變形傢俬的設計簡單亦小型，余說：「今日我哋做嘅係優化版，在質量、安全性同外觀上改良。」

選購變形傢俬的時候有很多要注意的地方，因為它們較一般傢俬容易損耗，要留意質量與保養問題。若對木材及傢俬用料不太認識，在購買變形傢俬前就要多做點功課，

好像坊間變形傢俬，普遍採用蔗渣板，原因是價格最低，但相對不耐用。而夾板雖比蔗渣板價錢高約30%至50%，但耐用得多。

余世耀續說，又例如變形床的承托組件，一般採用油壓鉸或彈弓鉸，安全沒有問題，而部分變形床更會有8條彈弓鉸，假設有2條彈弓損壞，剩下6條彈弓仍可以支持床的運作。

質量把關嚴 不怕貨比貨

不少港人迷思，以為變形傢俬一定要買外國品牌，才會安全及質量好，但其實現時內地這方面的發展非常快，且運送時間更容易掌控。余世耀說：「意大利的公司要4個月先起貨，但我哋內地設廠，所有傢俬只需1個月左右就可以起貨。」

他以自己公司為例，雖在內地設廠，但質量把關嚴謹，產品主要作出口，價錢比外國產品平一大截，「我哋有一款兩人飯枱變十人飯枱的產品，定價約15,000元，而同樣質素嘅意大利製造就賣12萬元。」他表示，公司所有產品中，最受歡迎的正是為該款飯桌，而雙人沙發連床或雙人床連書枱，亦是不少用家最愛，均已賣出數十張。

近年香港出售單位「愈割愈細」，余世耀對此感無奈，「其實係市場主導嘅結果，同發展商無關，樓價不斷高企、利息低等，一環扣一環。十年前拎住同樣嘅首期，可以買到400多方呎嘅樓。十年後，人工無咩點變，同樣嘅首期就只能買200方呎的樓。」

變形傢俬 蝸居變窩居



■余世耀指，變形傢俬1個月左右已可起貨。

靠Fb宣傳 公司3個月賺錢

Space Factory 近月曝光率甚高，皆因公司為香港少有專做變形傢俬的公司。余世耀說，去年初留意到「紅磡環海·東岸」推出180呎的單位，再加上政府數據顯示431方呎以下的A類單位數量急升，認為細單位是大勢所趨，對變形傢俬的需求亦會相應急增。於是他開始進行策劃及市場調查等，直到本年8月正式與數個合夥人成立室內設計公司Space Factory。

問到公司開張至今3個月的收入狀況，余世耀直言已有盈利，記者追問盈利金額有沒有過百萬甚至過千萬元，余世耀只神秘地一笑：「這個就不透露了。」47歲的余世耀，原本職業為建築師，做了20年，擁有自己的則樓十餘年，突然轉做老闆，事前已做足研究：「公司當初的主要針對客群為一批30多歲的上車客，我哋唯一宣傳渠道係Facebook，曾經都有用Google+、Wechat等，但你會發現其他嘢無郁過，但Facebook就已經彈起，最犀利的一個帖瀏覽次數係廿幾萬。」

他續說，據Facebook統計，目前瀏覽他們公司專頁的人士大部分在30多歲至

40歲之間，主要係男性。「我哋當初以為係男女各一半，甚至女性會多啲，但最後結果係男性多啲，究其原因，係因為變形傢俬牽涉好多機關，反而男士見到會感興趣，現在比例為七三比甚至八二比左右，男顧客明顯較多。」

男士愛機關客量多

除Facebook途徑，余世耀會到樓盤售樓處派發公司的傳單，直接接觸客群。他透露，下一步會與香港及廣州的发展商合作，設計細戶型的示範單位，最快明年初面世。成熟後會將業務擴展至內地和澳門，甚至東南亞。

未來3年迎發展高峰

余世耀表示，自己看好變形傢俬的發展，除因為細單位湧現，令變形傢俬成為潮流，亦由於變形傢俬變化多端，設計靈活，不一定只適用於細單位，亦有高檔的變形傢俬適合「豪宅型」單位，方便業主省下一點空間。他預料，未來三年都會是此行業的高峰期。

■兩人飯枱變十人飯枱備受市場青睞。



■變形傢俬一物多用，藉設計以補救細單位無空間的缺陷。



樓市八卦陣
柏天心

特朗普最緊要有運行

美國特朗普贏出總統大選，他上場對整個美國、乃至全球會有何影響呢？是否真的一如外界所料是「狂人治國」？由玄學上去看，特朗普的「八字」上「木、火、土」較多，缺「金、水」，可以預計他上場後，反而對於金水行業有利，所以美國金融經濟(金)、貿易(水)方面應不會太差，發展會不錯。

未來5年屬金屬水有好處

而接下來的5年，2017、2018，生肖雞年、狗年都屬金，2019至2021年為豬年、鼠年、牛年，屬水，意味接下來的5年都行金水之年，對他執政有好處。

雞年「害太歲」口舌是非多

不過，特朗普的生肖屬狗，接下來的雞年為「害太歲」，故此2017年是非會多一點，意味他當選總統後的首年，工作、感情上的口舌是非都會多。

而到2018年狗年屬他本命年，直接犯太歲，所謂辰多好訟、戌多好鬥，相信特朗普上任首兩年人事上的鬥爭與口舌是非都會非常多，國際上爭物上繼續，但在國家金融體系、貿易方面，則可以為美國爭取好成績。

美國大選的11月8日，對特朗普來說原來相當有利。由於當天「天干地支」屬於「甲午日」，而特朗普出生當天的日柱為「己未」，甲午日的天干「甲」為特朗普的正官，正官為最強的事業運，對於選舉來說，事業運相當重要，至於地支「午」為特朗普帶來貴人。換言之，11月8日當天特朗普的事業運最好，貴人亦最多，貴人即係選民。

歐洲有利 中國差一點

而又因為特朗普命格行「正官配上正印」，估計他處理國事問題上反而會井井有條，亦由於特朗普本身較強勢，於國際爭物中會爭取最大利益，無形中其他國家就會受壓。國際上他會側重歐洲國家多一點，因為西面屬金，而歐洲亦帶水，與特朗普五行較合，上對歐洲有利。反觀其他國家及地區，包括中國、東南亞及澳洲等就會差一點。

至於特朗普的私生活，包括愛情方面，未來幾年是非會不絕於耳，會不停一直有緋聞，因為他目前十年運(69至78歲)行「辛丑」，以特朗普出生當天的日柱「己未」去推算，由於丑未相沖，夫妻宮逢沖，夫妻宮代表愛情，代表感情不穩。

文字整理：記者 顏倫樂



按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

新辣招加劇樓按戰

樓市近月再度熾熱，引起港府高度關注，新辣招更於日前正式出現。港府為抑壓樓市風險，針對投資買家，宣佈住宅物業買賣印花稅，不論樓價，凡購買第二個物業，劃一徵收15%從價印花稅。此舉相信可抑壓投資買家的購買慾，需求減少，預料樓價亦有下調空間。

根據政府數據，今年8月及9月的投資者交易宗數按月上行50%，9月錄得宗數高達2,600宗，當中涉及擁有1個物業再投資的香港永久居民，由今年第1季平均每月的500宗，急升至第3季平均每月的1,600宗，增加逾2倍。因此，港府需要抑壓樓市風險，推出今次新辣招，針對投資買家。

投資細價樓稅金增逾2倍

根據舊制度，本港永久居民買入第二層樓，300萬元至400萬元住宅，稅率為4.5%；400萬元至600萬元為6%；672萬元以上為

7.5%；2,000萬元以上為8.5%，而11月5日起生效的新措施，將劃一收稅15%。以400萬元樓價為例，現有措施僅徵4.5%稅率，稅收開支為18萬元，新措施底下，業主的稅收開支大幅增加至60萬元，升幅達233%，相信將影響近期熱炒的細價樓。

未來半年直接衝擊銀行業

根據金管局9月數據顯示，新批出的平均貸款額為343萬元，以第3季平均每月1,600宗的投資交易量計算，是次新辣招將令買家入市信心受挫，料有55億元的貸款金額將會被冷卻，佔9月最新取用按揭金額的23.7%。

筆者表示，新措施實施後，預料未來3個月至6個月銀行按揭業務將直接受影響，令今年已萎縮的按揭市場進一步受壓，銀行將要更進一步爭取市場份額，第四季至明年第一季競爭會出現年內最激烈的情況。