

2017/ 第 2 期

住講



公屋以外的可能房屋出路

比利時的創新房屋措施：社會房屋中介

香港的私人租務市場發展，在政府取消租管後，造成私人業主與租客之間的議價權力及市場資訊嚴重失衡，令租客處於不利位置。比利時的社會房屋中介經驗，或可供香港借鑑。

比利時在 19 世紀已訂立《房屋條例》，肯定個人住屋權。其房屋政策目標是令所有房屋「可負擔」(Affordable)、「足夠」(Sufficient)、「有質素」(Quality) 及「有穩定租住權保障」(security of tenure)。但過去比利時政府較相信自置物業才能為市民提供穩定的居所，所以只會有限度興建社會房屋，故現時社會房屋只佔整體房屋 6%。

在社會房屋供應不足下，比利時政府藉設立租務管制促使私人住宅租務市場提供可負擔私人出租房屋，但貧窮人士或因部份業主揀客而面對租屋困難。當地民間團體遂在 80 年代成立『社會房屋中介』(social rental agency)，協助無家者尋找私人出租住宅，惟規模有限。及後地方政府採納租屋中介的概念，推行試驗計劃，為低收入家庭及無家者提供可負擔房屋。因計劃相當成功，政府便立法資助認可機構向業主提出承租出租房屋計劃，又提供誘因吸引業主以低於市價出租單位。

根據比利時相關法例，『社會房屋中介』須履行四項核心業務，才符合資格領取政府的資助：

- 一、 在指定地區，向私人業主承租物業，再以低於市值租金向有住屋需要的低收入住戶或單身人士出租物業；
- 二、 向租戶提供認識租務課程、協助他們處理欠租問題，及處理租戶間的矛盾等；
- 三、 與地區的房屋機構及社會服務機構合作，為有住屋需要的住戶提供協助及轉介服務；
- 四、 接受任何背景的租戶承租住宅單位。

比利時社會房屋中介標誌



比利時市區內的私人住宅單位



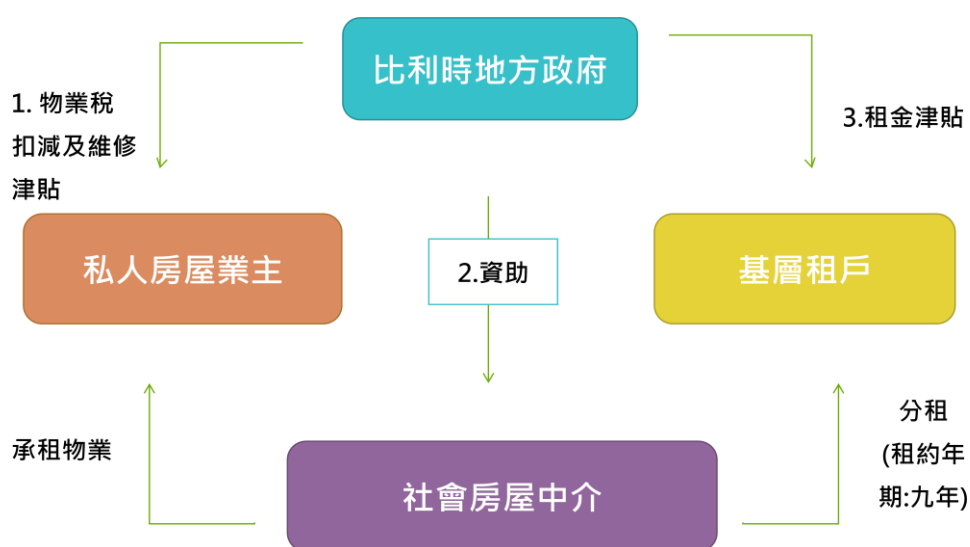
地方政府會向認可『社會房屋中介』提供啟動基金，用作聘請員工、協助『中介』四年內成功經營，及管理至少 50 間出租住宅單位。若『社會房屋中介』經營多於 50 間出租單位，更可以申請基本津貼及額外津貼，提昇物業管理服務，及減低「中介機構」因單位「空窗期」招致的損失。

『社會房屋中介』亦提供支援租戶的服務，令租戶履行應有責任，包括參與中介舉辦的租務輔導講座、善用物業設備等等。而合資格的租戶可享有房屋津貼，此津貼包括一次性的搬遷裝修津貼，及每月租金津貼。

當地政府又以稅務優惠及家居裝修補貼，吸引業主出租單位給『社會房屋中介』。參與計劃的業主可享有物業稅扣減；而政府亦會分擔業主裝修費，補貼額最多達 45%裝修費（圖一）。截止 2016 年 11 月，比利時的佛萊明大區已催生 48 間『社會房屋中介』，提供 8,690 個出租單位。

比利時的創新房屋經驗，正好回應當地現時社會房屋供應不足及私人住宅質素惡劣問題，為基層市民提供其他可負擔房屋。借鑒比利時經驗，香港亦可考慮資助認可機構從事租屋中介的工作，透過與業主協商，承租空置單位，以及規範出租單位的形式，創造多類型可負擔房屋的選擇。

圖一



思考問題

Q1. 參考比利時『社會房屋中介』經驗，究竟在什麼條件下有利非政府機構及社會企業較易尋覓得私人可負擔的住宅單位？除了包租，還有沒有其他方式經營『社會房屋中介』？政府又有何角色推動社會地產的發展呢？

下期預告：香港社會房屋中介的雛型案例？

歡迎各位以電郵 (charles.ho@hkcss.org.hk) 向本會分享你的想法。