

2017/ 第 3 期

# 講住



## 香港社會房屋中介的雛型案例： 基督教關懷無家者協會

近年香港樓價及租金不斷飆升，申請公屋的人數屢創新高，社會企業如『要有光』<sup>1</sup>嘗試用創新方法，以低於市價承租閒置或待租的住宅單位，再分租給單親家庭，同時又為租戶提供就業諮詢及財務儲蓄支援，得到社會認同。其實在社會服務界，有不少關注房屋的社會服務機構早已擔當社會房屋中介的角色，協助貧窮人士尋找可負擔的住宿。

今期我們會介紹『基督教關懷無家者協會』（以下簡稱『協會』）--一間支援露宿者、面臨無家可歸和居住在惡劣居所的人士的機構，她以多種方法為有住屋需要的人士提供短期及可負擔的住宿。簡而言之，有以下四種模式：

一，向政府承租空置物業，修葺及改裝後出租床位，實行共租住房。早年政府曾於旺角收購舊樓重建，但其中一幢物業，最終未能全數收回，令重建擱置。後政府將殘舊的空置單位租給『協會』作緊急住宿用途，惟需『協會』自行籌款裝修。現時該幢唐樓提供45個宿位，主要協助單身女士及單親家庭，已運作8年時間，上年度受惠服務的總人數達92人，當中有19個家庭及52名單身人士。

二，向良心業主以低於市價承租閒置或待租的住宅單位。『協會』扮演「二房東」的角色，將承租單位翻新及改裝，再以綜援的租金津貼分租給單身人士(\$1810)或單親家庭(2人家庭：\$3640)，提供較長租約(2-3年)，令租戶有更多時間儲錢，預備重投私人住宅租務市場。『協會』亦為業主處理租務事宜，及承擔單位內部設施的管理工作，讓缺乏時間打理物業的業主安心。現時『協會』以這種形式提供兩個單位，合共18個宿位，分別有11位單身人士與3個單親家庭受惠，期望未來有更多良心業主提供廉租單位。

<sup>1</sup>要有光 (<https://www.lightbe.hk/>)

良心業主提供單位，  
改裝後，提供 11 個  
私隱度高的床位



(<https://www.facebook.com/ccha.hk/>)

## 承租政府空置單位， 翻新後提供床位



三，以「配對方式」物色合適的二房東，向服務使用者提供租屋資訊。由於二房東按過往經驗知悉『協會』支援的服務使用者是「好租客」，同時『協會』又間中協調租戶與二房東的關係，所以部份二房東可以稍低於市值出租房間。這種方式有助『協會』減省管理物業的工作，專注提供社會服務。

四，推動教會或熱心教友關顧所屬地區貧窮人士的住屋需要，若持有閒置住宅單位，可以低於市價出租單位給有需要的人。目前，有教友提供一幢村屋-兩層 700 尺單位，出租 24 個床位。『協會』則定時向教會的同工提供物業管理及社會服務的培訓及支援。目前協會與教會的合作仍在試驗階段，未來會推動更多教會做效這種做法為區內有需要的人提供廉租住宿。

總括而言，『基督教關懷無家者協會』嘗試透過 1.包租政府及良心業主的閒置或待租物業；2. 配對二房東與租戶；3.推動教會釋出閒置物業，為有住屋需要的人提供短期及中期的住宿，成為香港社會房屋中介的雛型範例。

由於香港的社會房屋中介處於發展的初階，提供住宿的社企及社會服務機構只能獨力推廣業務，發展規模落後於比利時。相反，比利時政府大力推動社會房屋中介，透過立法，資助認可機構以低於市價包租及管理由個人業主或公司提供的出租單位，同時又透過稅務優惠及家居維修津貼吸引業主以低於市價及較長的租約出租單位，目前已催生了 48 間中介機構，平均每間中介提供逾 150 個單位。究竟香港政府能否借鑒比利時的做法，擴大社會房屋中介的發展呢？

### 思考問題

**Q1. 究竟社會房屋中介是否另一條短中期房屋的出路？政府及基金會在推動社會房屋中介的發展中有什么角色？是否需要法例及資助的配合呢？**

歡迎各位以電郵 ([charles.ho@hkcss.org.hk](mailto:charles.ho@hkcss.org.hk)) 向本會分享想法，謝謝！