

社會地產中介的可能性

香港的樓價及租金急升，公屋輪候人數不斷上升，在供不應求的情況下，輪候公屋的平均時間已遠遠偏離房委會承諾的三年。近幾年，社會企業如『要有光』嘗試用創新方式，透過聯繫良心業主，以低於市價承租閒置或待租的住宅單位，再以綜援租金津貼或可負擔的租金分租給單親家庭，此外又為租戶提供就業諮詢及財務儲蓄支援。本會(基督教關懷無家者協會)也嘗試用多種方法協助有住屋需要的人士提供短期住宿。

整體而言，本會用了四種模式為低收入人士提供可負擔的住宿。

向政府承租一幢早年由土地發展公司收購的唐樓物業單位，由於政府未能全數收購所有單位，令重建擱置，大部份舊單位因此閒置。後得悉『協會』為露宿者提供緊急住宿支援，遂將空置單位租給她。但本會需要向私人基金會籌款修葺及改裝房間的經費。現時該幢唐樓提供 45 個宿位，主要協助單身女士/單親家庭，已運作了 8 年時間，上年度受惠服務的總人數達 92 人。

二，以配對方式，物色合適的二房東，向二房東推介受協會支援的租戶。由於本會能夠介紹足夠的「好租客」，同時又間中協調租戶與包租公的關係，所以二房東可以稍低於市值租金租給協會轉介的服務使用者。利用配對尋找廉租單位可助減省物業管理的工作，令本會可集中為租戶提供服務上的支援。

三，向良心業主以低於市價承租閒置或待租的住宅單位。本會扮演「包租公」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)，租約期 2-3 年，提供較長租約的住宿單位，令租戶有更多時間儲錢，預備重投私人住宅租務市場。另本會需要負責處理租務事宜，及承擔單位內部設施及狀況的管理工作，讓沒有時間打理物業的業主安心。現時本會以這種方式提供兩個單位，合共 18 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。

四，推動教會關顧所屬地區貧窮人士的住屋需要，有些教會或熱心教友願意以低於市價出租閒置住宅單位給有需要的人，並自費管理物業。目前，有一間教友提供 1 個單位-9 個獨立房間，24 人使用，本會會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。目前本會與教會的合作仍在試驗階段，發展至今年半總受惠人數達 46 人，期望更多教會可以做效這種做法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多種模式——1.包租政府及良心業主

的物業；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，成為社會地產中介的雛型。

然而，由於香港的社會地產中介行業仍處於初階的發展仍初階，提供住宿的社企及或社會服務機構只能獨力推廣業務，因此發展規模遠遠落；相反，本會期望透過立法，政府可資助認可機構以低於市價包租及管理個人業主或公司所提供的出租單位，同時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租約出租單位給社會地產中介。

基督教關懷無家者協會