

香港社會服務聯會 社會房屋共享計劃簡介

背景

香港基層房屋需求甚殷，輪候公屋人數已達 27.7 萬，平均輪候時間高達 4.7 年，遠超三年配屋承諾，並有不斷延長之勢。輪候者只能轉投私人市場租樓，以解決住屋需要。然而，私人住宅租金不斷飆升，令基層市民只能租住租金貴、面積狹小而又環境惡劣的分間樓宇單位(下稱:劏房)。這些劏房問題處處，有不少衛生及消防隱患。

有見及此，社會服務團體及社會企業近年在市場上尋找業主，以低於市值租金及較長的租約承租單位，繼而翻新改造，再分租給有住屋需要的基層人士。社會上有不少良心業主關懷弱勢群體，樂意幫助基層市民，改善他們的居住環境，但很多業主對這類社會房屋認識不足，有意卻不知如何處理手上單位作過渡性社會房屋之用。得到政府及各界的支持，社聯推出「社會房屋共享計劃」，聯繫不同持分者推廣社會房屋，令更多私人業主、公營機構、及發展商將持有的空置單位為基層市民提供在公屋以外的、可負擔的過渡性房屋。

目標

社會房屋共享計劃(下稱：計劃)希望通過提供過渡性住房和支援服務，為個人或家庭提供短期紓緩措施，計劃的目標對象包括：

- 有明確過渡性房屋需要
(輪候公屋最少 3 年或有其他長遠居住安排)
- 現正居於不適切住房
- 低收入及急需社區支援的住戶。

除提供過渡性質的住宿以外，合資格的社福機構會成為營運機構後，會向租戶提供社區為本的社會服務，並與租戶共同努力，協助他們日後在社區獨立生活。

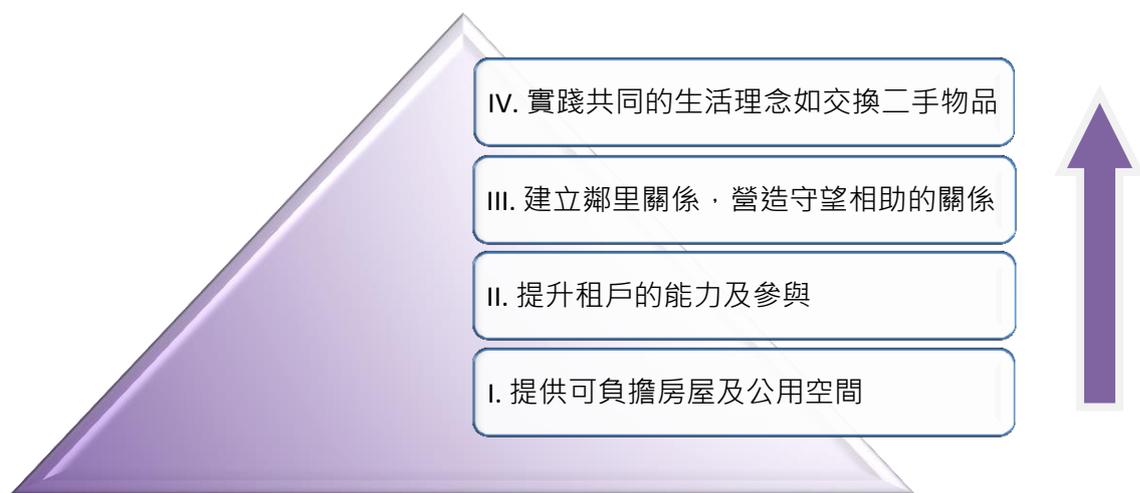
房屋中介平台

香港社會服務聯會(下稱：社聯)在計劃中將承擔房屋中介平台之角色，負責承租及翻新私人單位，再分租給社會服務機構及社企(營運機構)營運及提供支援服務，以減低營運機構的風險及成本。社聯透過聯繫不同的專業團體，包括香港律師會、香港建築師學會、香港測量師學會及香港工程師學會等，分別協助進行如單位勘察、草議租約、協助相關的工程項目等等。

「共住共生」概念

社聯採納「共住共生」的理念提供社會房屋。共住房屋源於丹麥，當時有一批需要照顧小朋友的婦女，希望能夠透過與其他家庭共住，建立小社區，互相照顧，包括協助鄰居照顧小朋友或預備晚餐，以釋放更多婦女外出工作及追求夢想。共住社區規模不大，住戶數目介乎在 10-35 戶。近年，由於人口高齡化，單身長者人數越來越多，缺乏家人照顧，因此歐美國家開始強調混合社群的共住模式，又利用居住的公共空間，塑造一個跨年齡群體居住的小社區，以重建鄰里關係，加強社區照顧，改善住戶的生活質素。

圖一. 「共住共生」的理論框架



預先認可制度

社聯會建立一個預先認可制度，有興趣參加本計劃的社會服務機構或社會企業可申請成為認可營運機構。要成為認可營運機構，首要認同計劃的核心理念，機構至少營運兩年，並符合下列兩類條件：

第一類條件：

- 香港公益金的會員機構；或
- 香港社會服務聯會之機構會員；或
- 香港社會服務聯會社企商務中心出版之社企指南中的社會企業。

第二類條件：

- 有營運社會房屋（住宅單位、宿舍、院舍）的經驗；或
- 參與社會房屋倡議工作的經驗，並且有足夠的機構能力去營運管理社會房屋及社區服務；或
- 有豐富社區工作經驗，並在地區有足夠的社區支援/服務網絡，支援其營運社會房屋項目；或
- 其他相關服務經驗和能力，證明機構有能力營運社會房屋。

社聯會成立一個工作小組，負責定期審核各個申請。一旦成為認可營運機構，機構會被列入認可營運機構名冊。名冊內的機構可以在社聯公開邀請營辦社會房屋計劃時，提交計劃書。社聯會每半年發出一次通告，邀請相關機構申請成為認可營運機構。上述的工作小組亦會不時就名冊內的認可營運機構的運作情況和表現保持關注，當發現營運機構在營運單位及服務有任何問題或困難時，會重新檢討個別認可營運機構，有需要會把個別機構從名冊內刪除。

認可營運機構如何營運社會房屋

第一種方式：

認可營運機構可申請營運社聯定期推出的可用單位，社聯會不時公布可出租的單位，屆時營運機構可遞交計劃書，若計劃書被接納，營運機構需按照服務協議推行計劃，當中包括須：

- i. 按社會房屋共享計劃定下的租金水平準則訂定各租戶的租金水平；
- ii. 與社聯簽訂租約並按社聯所訂立的單位租金水平向社聯繳交租金；
- iii. 與租戶立約，並擬定及執行租戶於租約期完結後的搬遷計劃；
- iv. 向租戶提供服務（包括一般租務管理、個人能力提升及社會資本的建立）；
- v. 當營運機構宣傳及發布有關房屋計劃，須與社聯商討協調發布；
- vi. 接受本計劃的社會影響評估；
- vii. 參與中介平台的培訓、及與業界分享。

第二種方式：

任何機構取得個人業主的單位，欲以自負盈虧方式參與社會房屋共享計劃，可與社聯接洽，社聯會按計劃的程序處理該些單位。若機構有意申請公益金提供之裝修津貼或 / 及社會服務津貼，便需遞交計劃書。同時該機構亦需要申請成為認可機構，並按以下服務協議以自負盈虧方式營運這些單位。

申請以自負盈虧方式參與計劃的認可營運機構，須按下列步驟提出申請：

1. 申請時間：機構須在一定時間內結集單位，並一次過在雙數月份最後一個工作天向社聯提出正式營運意向。（機構可於期內與社聯同事接洽查詢）
2. 裝修安排：裝修由有關機構自行安排。裝修規格，不能低於社聯訂定之最低規格要求。裝修費用，機構可向社聯申請資助。
3. 裝修費資助：社聯將主要按相關單位能使用的年期，訂定資助上限。
4. 其他裝修資助：機構可從業主或其他資金補足裝修費用，惟有需要並獲得社聯資助的單位，不論資助數額多少，都必須明確鳴謝香港公益金作為主要贊助。
5. 按服務協議營運包括須：
 - i. 按本計劃的租金水平準則訂定各租戶的租金水平；
 - ii. 安排社聯就該些單位進行勘察，確認其合乎社會房屋共享計劃訂定之標準；
 - iii. 提供服務，包括一般租務管理、個人能力提升及社會資本的建立；
 - iv. 當營運機構宣傳及發布有關房屋計劃，須與社聯商討協調發布；
 - v. 接受本計劃的社會影響評估；
 - vi. 參與中介平台的培訓、及與業界分享。

單位分配機制

社聯收到業主提供單位後，會委託專業人士檢驗該單位，若單位有違法改動或損耗，會建議業權人裝修單位，期望單位符合建築物條例的要求。承包單位的標準：

- 不接受有違反建築物條例工程的單位；
- 暫不接受單梯大廈的單位；
- 不接受低於 2 年租約期的單位。

社聯會按已承包單位的地點、樓層、面積等，組合單位成為「租盤項目」。「租盤項目」的單位數量並非固定，須按具體情況而定；營運機構必須營運不少於 10 個單位，營運機構之間可以合作提交計劃書，共同營運單位。若有關計劃書被採納，社聯會作出適當的租務安排。

此外，租盤資料會不定期更新，認可營運機構可透過社會房屋共享計劃的網頁(稍後推出)或電郵得悉租盤資料。

社聯會為各租盤項目安排日期「睇樓」，認可營運機構可按各自需要參與。計劃書獲接納之認可營運機構，可向社聯提出第 2 次「睇樓」安排。遞交計劃書後，評審委員會會按既定之準則，選出合適的計劃書。若認可營運機構同意日後營運的相關安排，社聯便會與營運機構簽訂正式租約，營運機構須於在一個月內繳交印花稅。

租金水平

社聯會按單位數目向營運機構收取租金，水平按以下準則訂定：

- i. 每個單位可住人數，並按每個單位住戶人數相應之綜援最高租金水平，推算每單位每月的租金水平；及
- ii. 以「實收實付」的原則計算。

營運機構向租戶收取的租金水平：

- i. 每戶的租金水平的上限相等該租戶人數於綜合社會保障援助的最高租金津貼水平；
- ii. 每戶的租金水平，不得高於該住戶入息的 25%。

在簽署租約之時，社聯會與營運機構按上述政策訂定實際要繳交之租金總額，並在合約上列明。

租戶要求

營運機構可建議入住租戶的資格，而所有租戶必須符合基本的資格，包括：

1. 居住在劏房，及正輪候公屋三年或以上的家庭或人士；或
2. 有迫切住屋需要的家庭或人士（認可營運機構最多可預留 20% 的名額給此類人士）及
3. 有全職工作或已申請綜合社會保障援助；
4. 可接受與其他住戶一起同住一個單位；
5. 營運機構服務計劃的其他入住條件或要求。

招募目標住戶注意事項

- 招募合資格住戶時，必須公開及透明；
- 挑選住戶前，必須按服務設計訂定客觀的條件；

- 除非營運機構打算以自負盈虧的形式營運單位及服務，否則必須注意在招募的住戶中，有一定比例的申請人其在申請房屋時不是機構之服務使用者。機構亦有責任向社聯及公眾交待入住人士有多少是機構現時的服務使用者。

租戶申請社會房屋的流程

1. 入住資格

租戶有意參與本計劃，他們需要符合本計劃的入住資格，同時亦要符合營運機構提交計劃書中列明的其他申請資格。

2. 報名參與

- 可自行向營運機構申請或
- 取得社會服務機構的推薦信，由服務機構轉介至營運機構作配對考慮
- 租戶不能同時向兩間或以上的營運機構申請（機構申請表內須要求申請者作聲明；向多於一間營運機構申請者，如被發現，有關申請將會被取消）

3. 揀選及配對租戶

- 揀選及配對的方法由申請機構在服務計劃書向評審委員會提出
- 報名的租戶將由申請機構揀選及配對
- 營運機構須按其內部的利益申報機制，公開透明地處理機構及服務 / 管理人員與配對成功租戶的關係

4. 與租戶釐訂的合約

- 營運機構與一般租戶簽租約，並須繳交釐印費
- 若營運機構計劃運用單位營運宿舍，可選擇與服務使用者訂立牌照或服務協議

營運機構管理單位時的權責

- 管理單位的日常營運，確保單位及單位內的設施維持在良好的狀況；
- 處理與租戶共住的租務問題（例如：租金安排，一般查詢及處理租戶之間的糾紛等等）；
- 向租戶提供社區為本的社會服務，並與租戶共同努力，協助他們日後在社區獨立生活；
- 與租戶商討訂立住戶守則，確保租戶遵守；

- 達到計劃書內所提出的成效指標 (KPI) ;
- 與社聯一起推動社會房屋及共住的概念 ;
- 定期與社聯舉行會議，分享有關租戶資訊及入住情況等等。

租務及財政安排

計劃主要由香港公益金贊助房屋裝修及社會服務的開支。電費、水費及其他費用則盡可能按用者自付原則由使用者分擔，營運機構可與租客商討繳交費用安排。營運機構需要向社聯預繳 1 個月的租金，預繳的租金會在租約期完結後退回。營運機構於每月月頭向社聯繳交租金，社聯會向營運機構發出繳交租金的通知，而營運機構須於收到通知後 10 日內繳付。

營運機構的服務開支

營運機構可透過社聯向香港公益金申請服務開支。單位的物業管理及維修權責，將按日後訂立之合約內容分配。社聯會按需要為每住戶提供 1 部窗口式冷氣機，其他基本電器，社聯會盡可能募集，以協助各住戶，其他傢俱由營運機構或租戶自行安排。

人均居住面積

計劃內的所有單位需符合人均最少居住面積，參與香港房屋委員會的相關標準，計劃確立人均最少居住面積應定為不少於 75 平方呎。營運機構須於計劃書內建議每個單位可居住人數。

使用單位的要求

- i. 只限居住用途;
- ii. 不可在單位內飼養寵物;
- iii. 不可在單位內吸煙;
- iv. 不可進入或使用天台;
- v. 人均居住面積不少於 75 平方呎
- vi. 如沒有社聯的允許，營運機構不可以將單位轉租或轉借給其他機構使用

評審標準

本會會按以下標準揀選合適的營運機構：

表一：評審標準

標準	定義與指標	百分比
過去經驗	<p>機構營運相類似項目的經驗，例如提供住屋服務予低收入住戶、提供各類宿舍服務，或提供與房屋相關的支援服務。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 服務內容、對象、資金來源(政府資助、自負盈虧等)； 2. 服務的規模包括受惠群體的數目、單位數量、所提供的服務種類、入住率等； 3. 該項目是否屬於過渡性房屋？如何處理租戶約滿後遷出的情況？ 	20%
服務計劃理念及創新	<p>建議計劃之核心理念是否合乎實際需要及是否創新。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計劃之核心理念是否切合社會及相關社群之需要； 2. 理念是否創新 3. 計劃理念如何為有需要社群及服務機構提升能力 	10%
項目的可行性	<p>項目的可行性，包括以下的範疇：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與社會房屋及共住的使命及目標一致性 2. 建議的運作模式之財政可行性 3. 機構管理經驗與能力 4. 預計入住率 5. 預計租戶最早的入住日期 6. 租戶約滿後的遷出計劃 	35%
可能的社會影響	<p>項目除了為低收入家庭提供過渡性住屋外，它能否推動不同持份者支持社會房屋及共住的理念。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 對於改善租戶生活質素及租戶發展之預期成果 2. 對於建立租戶的社會資本 / 網絡之預期成果 3. 促進租戶積極的社區參與的預期社會影響 4. 對提倡社會房屋及共住概念的預期社會影響 	35%