자료집

동아시아 주거복지 컨퍼런스
East Asia Conference on Housing Welfare

함께 사는 사회 –
가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해
Solving the Housing Problems of the Poor in East Asian Cities

2015.5.14. 목 THU
~ 16. 토 SAT
서울특별시청 Seoul City Hall

동아시아 주거복지 컨퍼런스

East Asia Conference on Housing Welfare

함께 사는 사회 –
가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해

Solving the Housing Problems of the Poor in East Asian Cities

2015.5.14. 목 THU
~ 16. 토 SAT
서울특별시청 Seoul City Hall

진행순서 | Program

5월 14일(목)

서울시청 서소문청사 1동 13층 대회의실, 소회의실

시간	진행순서
09:00~12:00	▶ 현장견학 장수마을
13:30~14:00	▶ 등록
14:00~14:30	▶ 개회 및 개막연설 개 회 사 : 김수현 | 서울연구원 원장 환 영 사 : 변창흠 | SH공사 사장 아베 마사키 | 오사카시립대학교 도시연구플라자 소장 축 사 : 이건기 | 서울특별시 행정2부시장 개막연설 : 하성규 | 조직위원장, 중앙대 명예교수 한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈
14:30~15:40	▶ 기조강연 I 마리아 로레나 자라떼 | 국제해비타트연합 의장 주택정책과 도시에 대한 권리 : 새로운 도시 아젠다를 위한 핵심과제 및 제안 ▶ 기조강연 II 장영희 | SH도시연구소 소장 서울시 주거복지정책의 성과와 발전방향 ▶ 청중 질의응답 및 토론
15:40~16:00	휴식
16:00~17:40	▶ 세션별 발표 및 토론 세션 I : 주거문제와 사회안전망(대회의실) 세션 II : 부담 가능한 주택정책(소회의실)

14th May (THUR)

Seoul City Hall Seosomun Building (Level 13) Main Conference Hall, Meeting Room

Time	Program
09:00~12:00	▶ Field Tour Jangsu Village
13:30~14:00	▶ Registration
14:00~14:30	▶ Opening & Opening Speechs Opening Address : KIM Soohyun | President of the Seoul Institute Welcoming Speech : BYEON Changheum | President of Seoul Housing Corporation ABE Masaki | Director of Urban Research Plaza of Osaka City University Congratulatory Speech : LEE Kunki | Deputy Mayor of Seoul Opening Speech : HA Seongkyu | Chairman, Organizing Committee, Professor Emeritus of Chung-Ang University Affordable Housing Issues through the Experience of Korea
14:30~15:40	▶ Keynote Speech I Maria Lorena ZARATE | President of Habitat International Coalition Housing Policies and Right to the City : Key Challenges and Proposals for a new Urban Agenda ▶ Keynote Speech II JANG Younghee | Head of Urban Research Center, Seoul Housing Corporation Housing Welfare Policies in Seoul : Outcomes and Future Agenda ▶ Q&A and Discussions
15:40~16:00	Break Time
16:00~17:40	▶ Presentations & Discussions by Sessions Session I : Housing problems and safety-net(Conference Room) Session II : Affordable housing policy(Meeting Room)

5월 15일(금)

서울시청 신청사 3층 대회의실, 소회의실

시간	진행순서
09:00~10:20	▶ 기조강연Ⅲ 호사카 미츠히코 | 일본복지대학교 교수 아시아의 주거권과 주거지 개발 : 새로운 맥락과 다양한 추세 ▶ 기조강연Ⅳ 신현방 | 영국 런던정치경제대학교 교수 투기적 도시화와 이주의 정치 ▶ 청중 질의응답 및 토론
10:20~10:40	휴식
10:40~12:00	▶ 세션별 발표 및 토론 세션Ⅲ : 비공식 주택과 지역공동체(대회의실) 세션Ⅳ : 주거지원(1) 노숙인(소회의실)
12:00~13:30	점심식사
13:30~15:10	▶ 세션별 발표 및 토론 세션Ⅴ : 주거지원(2) 장애인, 청년, 저소득층(대회의실) 세션Ⅵ : 주거지원(3): 지역사회에서의 실천(소회의실)
15:10~15:30	휴식
15:30~16:20	▶ 전체토론 세션별 토론내용 공유 기타 논의(향후 교류 방향 등)
16:20~16:40	휴식 및 장내정리
16:40~17:50	▶ 서울시장과 함께 하는 대담토론(talk-show) 사회 : 김수현 원장 대담 : 박원순 시장, 변창흠 사장(한국), 아베 마사키 소장(일본), 황리링 교수(대만), 퐁콕킨 교수(홍콩), 권지웅 이사장(한국)

15th May (FRI)

Seoul City Hall (Level 3) Main Conference Hall, Meeting Room

Time	Program
09:00~10:20	▶ Keynote Speech Ⅲ HOSAKA Mitsuhiko | Professor of Nihon Fukushi University Housing Rights and Settlement Development in Asia : Viable Trends under new Contexts ▶ Keynote Speech Ⅳ SHIN Hyunbang | Professor of the London School of Economics and Political Science Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement ▶ Q&A and Discussions
10:20~10:40	Break Time
10:40~12:00	▶ Presentations & Discussions by Sessions Session Ⅲ: Informal housing and community(Conference Room) Session Ⅳ: Housing support(1) homeless(Meeting Room)
12:00~13:30	Luncheon
13:30~15:10	▶ Presentations & Discussions by Sessions Session Ⅴ: Housing support(2) The Disabled, The Young and The Needy (Conference Room) Session Ⅵ: Housing support(3) Practices in Community (Meeting Room)
15:10~15:30	Break Time
15:30~16:20	▶ Plenary Group Discussion Sharing of Discussion Contents for Each Sessions Additional Discussion (Future Plan of East Asian Network)
16:20~16:40	Break Time and Round Off
16:40~17:50	▶ Talk-show with the Seoul Mayor Host : President KIM Soohyun Speaker : Mayor PARK Wonsoon, President BYEON Changheum, Director ABE Masaki, Professor HUANG Liling, Professor FUNG Kwokkin, Director KWON Jiwoong

5월 16일(토)

시간	진행순서
09:00~12:00	▶ 현장견학 청년주거
12:00~14:00	점심
14:00~	자유시간 및 귀국

16th May (SAT)

Time	Program
09:00~12:00	▶ Field Tour Housing cooperative for the young
12:00~14:00	Luncheon
14:00~	Free Time & Return

세션 | Sessions

(1) 주거문제와 사회안전망

좌장 | 황리링

구분	진행순서
1	홍콩 빈곤층의 주거문제 : 새로운 해석 탕윙신
2	주택시장의 블랙마켓: 임대주택정책의 모순과 약세자의 거주환경 장아이링
3	새로운 안전망 관련법의 시행에 따른 생활곤궁층 거주지원의 실태와 과제 미즈우치 토시오
4	대만주택정책의 재고: 부동산 신화와 거주권 문제 펑양카이

(1) Housing problems and safety-net

Chairperson | HUANG Liling

	Program
1	Housing problems of the poor in Hong Kong : the call for a new interpretation TANG Wing shing
2	Dark side of the housing market : the neglected rental housing policy CHANG Ai ling
3	The Current Situation and Issues of Housing Support to Needy Persons under the New Safety Net-Related Laws MIZZUCHI Toshio
4	Rethinking of Taiwan Housing Policy : The myth of Real Estate and Housing Right PENG Yang kae

(2) 부담 가능한 주택정책

좌장 | 박신영

구분	진행순서
1	사회주택의 시초: 주거약자를 위한 주택수요량 확보와 도전 잔쥔제
2	서울시 사회주택 현황과 활성화 방안 : 서울시 사회주택 활성화 지원조례를 중심으로 김선갑
3	저소득 가구를 위한 서울 매입임대주택의 현황과 과제 최은영
4	도시빈곤층에 대한 자가소유 촉진 시스템의 구조적 지속가능성과 함의 퐁콕킨

(2) Affordable housing policy

Chairperson | PARK Shinyoung

	Program
1	The Beginning of social housing: protecting housing needs of the disadvantaged groups and its challenges CHAN Chun chieh
2	Social Housing Status of Seoul and it's Facilitate Method : Activating Social Housing Support Regulation of Seoul KIM Sungab
3	New Challenges and Experiments on the Public Housing supplied through the purchase of Existing Housing Units in Seoul CHOI Eunyoung
4	Exploration of the structural sustainability and implications of the pro-homeownership housing system of Hong Kong to the urban poor FUNG Kwokkin

(3) 비공식 주택과 지역공동체

좌장 | 김영욱

구분	진행순서
1	저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복 신행우
2	타이베이시의 불법 거주마을, 공공주택정책과 도시개발 황리링
3	수도관에서 사회정책으로 : 샴슈이포 커뮤니티협회 같은 작은 조직이 주거빈곤지역에 무엇을 제공할 수 있나 라우슈메이

(3) Informal housing and community

Chairperson | KIM youngook

	Program
1	Restoration of the Community Considering the Spatial Characteristics of Low-income Neighborhood SHIN Haengwoo
2	Squatting communities, public housing policy, and urban redevelopment in Taipei Huang Liling
3	From water pipe to social policy : what can a small organiation like Sham Shui Po Community Association offer to a poor housing community in Hong Kong LAU Siu mei

(4) 주거지원(1) : 노숙인

좌장 | 전홍규

구분	진행순서
1	사유임대주택을 이용한 홈리스 정착 프로그램 쉬저웨이
2	쪽방 거주자 및 홈리스와 함께 하는 혁신적 접근 뤼이산
3	서울시의 노숙인 지원 : 주거와 서비스 지원 간 관계 남기철

(4) Housing support(1) : Homeless

Chairperson | JEON Honggyu

	Program
1	Based on Private Rented Sector of the Housing Market: Homeless Taiwan's Programs HSU Che wei
2	Innovative approaches in working with sub-divided flat dwellers and homeless people in Hong Kong LUI Yi shan
3	Homeless Assistance in Seoul : Relation between Housing Support and Human Service NAM Kicheal

(5) 주거지원(2) : 장애인, 청년, 저소득층

좌장 | 미즈우치 토시오

구분	진행순서
1	장애인 또는 생활곤궁자의 거주빈곤문제 해결에 나서는 거주지원형 사회적기업 사이토 히로나오
2	거주빈곤층에 대한 거주지원 실천 마츠모토 카즈후미
3	사회주택 공급의 새로운 시도 : 청년주거문제 해결을 위한 사회주택 공급과 주거공동체 만들기 권지웅
4	주거복지 관점에서 SH공사, 그간의 성과와 평가 그리고 새로운 역할 천성희

(5) Housing support(2) : The Disabled, The Young and The Needy

Chairperson | Mizuuchi Toshio

	Program
1	How Housing Support Social Enterprises are Engaged in Solving Housing Poverty Issues of the Disabled and Needy : From the Practices of NPO "Koudineeto" SAITO Hironao
2	Practices for Delivering Housing Support to the Needy : The Approach of "Shounan Life Support / Kizuna" MATSUMOTO Kazushi
3	New Approach to Social Housing Supply: Social Housing Supply and Formation of Residential Community in Solving Youth housing issues KWON Jiwoong
4	In terms of Housing welfare, SH corporation, Evaluation of it's achievements for the past period. It's new role for the bright future. CHON Sunghee

(6) 주거지원(3) : 지역사회에서의 실천

좌장 | 서종균

구분	진행순서
1	거주빈곤문제의 해결을 위한 거주지원과 복지마을 만들기 실천 후루키 다이스케
2	포섭형 지역재생 : 동화지구와 재일코리아 커뮤니티의 재생을 위한 실천 전홍규
3	신자유주의 주택정책에 대한 저항 : 적절한 주택 확보를 위한 협력 옹킹라이

(6) Housing support(3) : Practices in Community

Chairperson | SEO Jonggyun

	Program
1	Housing Support and Machizukuri Practices for Solving Housing Poverty Issues : The Case of Hurusato-no-kai FURUKI Daisuke
2	Inclusive Regeneration for Disadvantaged Areas : Practices for the Revitalization of Dowa and Zainichi Korean Communities JEON Honggyu
3	Resistance to neoliberal housing policies: a cross-disciplinary coalition to advocate for adequate housing for the grassroots in Hong Kong WONG King Lai

목차 | Contents

01 개막연설 01

한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈 03
하성규 | 조직위원장, 중앙대 명예교수

02 기조강연 11

Ⅰ. 주택 정책과 도시에 대한 권리 : 새로운 도시 아젠다를 위한 핵심과제 및 제안 13
마리아 로레나 자라떼 | 국제해비타트연합 의장

Ⅱ. 서울시 주거복지정책의 성과와 발전방향 23
장영희 | SH도시연구소 소장

Ⅲ. 아시아의 주거권과 주거지 개발 : 새로운 맥락과 다양한 추세 31
호사카 미츠히코 | 일본복지대학교 교수

Ⅳ. 투기적 도시화와 이주의 정치 43
신현방 | 영국 런던정치경제대학교 교수

03 세션발표

한국어 51

일본어 215

중국어 375

01 Opening Speech 01

Affordable Housing Issues through the Experience of Korea 03
HA Seongkyu | Chairman, Organizing Committee, Professor Emeritus of Chung-Ang University

02 Keynote Speech 11

Ⅰ. Housing Policies and Right to the City : Key Challenges and Proposals for a new Urban Agenda 13
Maria Lorena ZARATE | President of Habitat Internationa l Coalition

Ⅱ. Housing Welfare Policies in Seoul : Outcomes and Future Agenda 23
JANG Younghee | Head of Urban Research Center, Seoul Housing Corporation

Ⅲ. Housing Rights and Settlement Development in Asia : Viable Trends under new Contexts 31
HOSAKA Mitsuhiko | Professor of Nihon Fukushi University

Ⅳ. Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement 43
SHIN Hyunbang | Professor of the London School of Economics and Political Science

03 Sessions

Korean 51

Japanese 215

Chinese 375

Sessions |한국어

세션1 Housing problems and safety-net

1.	홍콩 빈곤층의 주거문제 : 새로운 해석	53
2.	주택시장의 블랙마켓: 임대주택정책의 모순과 약세자의 거주환경	61
3.	새로운 안전망 관련법의 시행에 따른 생활곤궁층 거주지원의 실태와 과제	65
4.	대만 주택정책의 재고: 부동산 신화와 거주권 문제	71

세션2 Affordable housing policy

1.	사회주택의 시초: 주거약자를 위한 주택수요량 확보와 도전	77
2.	서울시 사회주택 현황과 활성화 방안 : 서울시 사회주택 활성화 지원조례를 중심으로	83
3.	저소득 가구를 위한 서울 매입임대주택의 현황과 과제	91
4.	도시빈곤층에 대한 자가소유 촉진 시스템의 구조적 지속가능성과 함의	99

세션3 Informal housing and community

1.	저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복	109
2.	타이베이시의 불법 거주마을, 공공주택정책과 도시개발	115
3.	수도관에서 사회정책으로 : 샴슈이포 커뮤니티협회 같은 작은 조직이 주거빈곤지역에 무엇을 제공할 수 있나	119

세션4 Housing support(1) : Homeless

1.	사유임대주택을 이용한 홈리스 정착 프로그램	127
2.	쪽방 거주자 및 홈리스와 함께 하는 혁신적 접근	133
3.	서울시의 노숙인 지원 : 주거와 서비스 지원 간 관계	143

세션5 Housing support(2) : The Disabled, The Young and The Needy

1.	장애인 또는 생활곤궁자의 거주빈곤문제 해결에 나서는 거주지원형 사회적기업	151
2.	거주빈곤층에 대한 거주지원 실천	159
3.	사회주택 공급의 새로운 시도 : 청년주거문제 해결을 위한 사회주택 공급과 주거공동체 만들기 실현	165
4.	주거복지 관점에서 SH공사, 그간의 성과와 평가 그리고 새로운 역할	179

세션6 Housing support(3) : Practices in Community

1.	거주빈곤문제의 해결을 위한 거주지원과 복지마을 만들기 실천	187
2.	포섭형 지역재생 : 동화지구와 재일코리아 커뮤니티의 재생을 위한 실천	197
3.	신자유주의 주택정책에 대한 저항 : 적절한 주택 확보를 위한 협력	207

Sessions |日本語

세션1 Housing problems and safety-net

1.	香港貧困層の住宅問題 ： 新しい解釈への要求	217
2.	住宅市場の暗い側面 ： 疎かにされた 住宅賃貸政策	225
3.	新しいセーティネット関連法の施行に伴う生活困窮層への居住支援の実態と課題	229
4.	台湾の住宅政策:不動産神話&改革の契機、挑戦	235

세션2 Affordable housing policy

1.	社会住宅の始まり：衰弱階層の居住需要の保障と挑戦公共支援住宅の始まり	241
2.	ソウル市における社会住宅の現況と活性化	247
3.	低所得世帯のためのソウル「買入賃貸住宅」の実験と課題	255
4.	香港の住宅保有督励制度の構造的持続可能性に関する研究	263

세션3 Informal housing and community

1.	低所得者向け居住地の空間的特性を考慮した共同体回復	273
3.	水道管から社会政策まで:深水ホ地域コミュニティー協会(Sham Shui Po Community Association)	279

세션4 Housing support(1) : Homeless

1.	個人住宅の賃貸市場を基盤にした台湾ホームレス慈善協会プログラム	287
2.	香港の分割住居施設の住民とホームレス対策に関する核心的な接近手法	293
3.	ソウル市のホームレス支援 ： 住居とサービス支援の関係	303

세션5 Housing support(2) : The Disabled, The Young and The Needy

1.	ＮＰＯ法人みやぎ「こうでねいと」NPO入居サポートセンターみやぎ支援システム説明	311
2.	湘南ライフサポート · きずな	321
3.	社会住宅の供給に新しい試み:若者の住居問題を解決するための社会住宅の供給と住居共同体作り	327
4.	住居福祉の観点からSH公社のこれまでの成果と評価そして、新しい役割について	341

세션6 Housing support(3) : Practices in Community

1.	Housing Support and Machizukuri Practices for Solving Housing Poverty Issues: The Case of Hurusato-no-kai	349
2.	包摂型地域再生：同和地区と在日コリアンコミュニティの再生に向けた実践	359
3.	新自由主義の住居政策に対する抵抗:庶民にふさわしい住居のための学際	367

Sessions |中國語

세션1 Housing problems and safety-net

1.	香港贫困层 住房问题 ： 对于新解释的要求	377
2.	住宅市場的黑市：被漠視的租屋政策	391
3.	从新安全网相关法规的实施中观察生活贫困阶层的居住支援现实情况与现状	395
4.	台灣住宅政策省思：房產神話與改革之契機挑戰	401

세션2 Affordable housing policy

1.	社會住宅起步：弱勢居住需求的保障及挑戰	407
2.	首尔市社会住房的现状和激活	413
3.	针对低收入家庭的首尔购入租赁住宅的试验和课题	421
4.	香港住宅所有鼓励制度结构上的可持续性研究	429

세션3 Informal housing and community

1.	考虑低收入层住房空间特性的共同体恢复	447
2.	以臺北市的違建社區、公共住宅政策與都市開發	455
3.	从自来水管到社会政策: 深水埗社区协会(Sham Shui Po Community Association)等小组织为了香港的低劣住房的贡献	459

세션4 Housing support(1) : Homeless

1.	以私有出租住宅市場為基礎芒草心協會方案實作	473
2.	对于香港分割房设施居民和露宿人措施的创新的方法	479
3.	首尔市的露宿人支援 ： 住宿和服务支援间的关系	497

세션5 Housing support(2) : The Disabled, The Young and The Needy

1.	ＮＰＯ法人宮城「协调者」NPO入住支援中心宫城支援系统说明	505
2.	湘南生活资助 · 联合	513
3.	社会住宅供应的新尝试:为解决青年住宅问题而打造的社会住宅供应体制和居住共同体	519
4.	基于居住福利观点SH公社——成果、评价以及新角色	533

세션6 Housing support(3) : Practices in Community

1.	解决居住贫困问题的住宅支援和同乡会范例：Makijukuri	541
2.	全面型地区活跃：为了活跃同和园区和在日同胞社区的行动	551
3.	对于新自由主义住房政策的抵抗: 为了合适平民住房的学制联合	561

01. 개막연설
Opening Speech

01 Opening Speech

한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈

Affordable Housing Issues through the Experience of Korea

HA Seongkyu | Chairman, Organizing Committee
Professor Emeritus of Chung-Ang University

Opening Address

Affordable Housing Issues through the Experience of Korea
한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈

Ha, Seong-Kyu (하성규)
Department of Urban Planning and Real Estate,
Chung-Ang University, Korea

1

Outline

I. Theme
II. Housing problems
III. Affordable Housing Issues
IV. Policy Directions

2

I. Theme:
"Solving the housing problems of the poor in East Asian Cities"

-Awareness of housing problems and policy Issues
-The similarities and differences
-Korea: the success of the fastest growing economies
Exemplary country?

3

UN Habitat

United Nations Housing Rights Programme

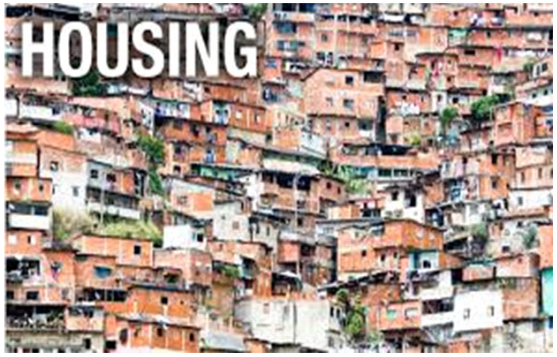
Objective: The development objective of the UNHRP is to assist States and other stakeholders with the implementation of their commitments in the Habitat Agenda to ensure the full and progressive realisation of the right to adequate housing as provided for in international instruments

4

European Parliament: Housing Policy?

- **accessibility**, that is access to adequate housing, and management and maintenance services, for lower income households
- **affordability,** involving restricting the burden of housing payments for lower income households
- **quality,** including raising the standards of new construction or promoting maintenance and rehabilitation to ensure adequate homes for poorer households.

5



Fair Housing–It's Your Right

The Fair Housing Act (USA) protects people from discrimination when they are renting, buying, or securing financing for any housing.

6

Housing Act, (Article 3-4, Obligation of State, etc.)

To ensure a preferential supply of the housing on the scale of national housing to the social strata, which are in need of supports on a level of residential welfare, such as the low-income persons or houseless persons, etc.

Housing policy objectives (Ministry of Land, Infrastructure and Transport)

Develop policies to increase public rental housing supply and support 'house poor' · 'rent poor.' For ubiquitous residential welfare)

7

II. Housing problems

- **A majority of countries agree they share most, if not all, of the following types of housing problems:**

1) Substandardness:
physically substandard or located in substandard neighborhoods

2) Inequitable distribution of supply
by income, family size, and by region

3) Needs of special group:
the elderly, the hadicapped

8

* Number of households do not meet minimum housing standard in Seoul : **8.6%**
* Vulnerable social group on housing : **113,000 households**

4) The very poor:
numerically small, inadequate public housing

5) Obsolescence, deterioration:
older housing stock, inadequate investment in maintenance and repairs

6) Price escalation and Affordabilty
housing price, cost of owning(mortgage, tax), PIR, RIR

7) Financing, subsidies and the distribution of benefits
unequal distribution of benefits, voucher(rent subsidy)

9

8) Supply problems, instability
wide fluctuations in rates of new construction, instability of financing, property speculation

9) Local market imperfection
unfair practice, bribery, corruption

10) Segregation and discrimination
spatial separation of social group by income, gated

III. Affordable Housing Issues

(1) Sources of housing problems: Market or policy failure

-failure of housing market:
housing is produced for profit rather than to meet needs
-failure of government intervention (policy failure)
-Market vs planning
-Quasi - market

11

(2) Public sector and social housing

- inability of the private market to produce housing for all (quantity, quality, and at reasonable prices)
-directly subsidized by governments or institutions
-the size and scope of the public sector (differences in ideology and in attitudes to the public ownership of housing).
Korea: 10% of housing stock? 5% of social housing?
Seoul: SH corporation.

12

(3) Subsidy system:

-Producer subsidy system vs Consumer subsidy system

-Voucher

13

(4) Alternative type of housing systems

-Private sector + Public sector + ? (3rd sector)

-Non-profit housing organizations

-Housing cooperative

-Supportive housing

14

(5) Demographic changes:

-After income growth, the most substantial variable affecting housing demand in the aggregate has been the recent demographic change.

*1-2 person household and the elderly
*decline birth rates (higher rate of female participation in the labor force)

-How to meet the housing needs (the poor elderly) ?

15

(6) Housing and urban redevelopment

-substandard residential areas and slums

-maximization of land use / high density / high rise development (apartment house)

-evictions, bocken low-income communities, rate of original residents' reoccupation: less than 20%

-new method, new approaches required:
(Mayor Park's approach: community and resident led residential redevelopment in Seoul)

16

(7) The role of government

-Landlords, financiers, regulators, builders, administrators, speculators, facilitator, destroyers?

-Why does the government intervene?
*allocation/stabilization/growth/ and redistribution

-Current programs and priority?

-Who benefits from housing programs?

-The changing environment of housing
(demographic structure/economy/politics/culture/preference/housing rights)

7

(8) Seoul: New challenge and New Paradigm

- **Shift housing:** UN Habitat award
- **No forced eviction:**
- **Community based approaches:**
- **Housing welfare programmes**

18

IV. Policy Directions

Table 1. Shift of housing policy paradigm In Korea?

	Past approaches	New approaches
Policy goal	-Increased housing supply -Solution to housing shortages	-Solving housing poverty -housing right
Policy target	-All classes of society -Neutrality	-Certain groups of people oriented -Social vulnerable people
Policy frameworks	-Central government led	-Local government led, -Non profit housing organization
Level of intervention	-Strong market intervention	-Fair market intervention, -Deregulation
Major policy participants	-The central government officials -Experts	-Government officials, -experts -NGOs, NPOs, CBOs, - Residents
Housing supply and management	-Public housing supply -New home construction expanded -Filtering	-Alternative (supportive housing, cooperative housing) -Management of existing homes (Remodel, housing renewal, reconstruction)

19

20

02. 기조강연
Keynote Speech

02 Keynote Speech

주택 정책과 도시에 대한 권리: 새로운 도시 아젠다를 위한 핵심과제 및 제안

Housing Policies and Right to the City : Key Challenges and Proposals for a new Urban Agenda

Maria Lorena ZARATE | President of Habitat International Coalition

East Asian International Conference on Housing for the Urban Poor
The Seoul Institute

Housing Policies and Right to the City:
Key Challenges and Proposals for a new Urban Agenda

Lorena Zárate
HIC ■ Habitat International Coalition
Seoul, May 14th, 2015

Presentation outline

1) Few words about HIC

2) Housing & urban *problematique* in few images & N°

3) Naming and framing

4) Proposals, policies, results and challenges

Habitat International Coalition

- International independent and non profit network, created in 1976 (Habitat I, Vancouver).
- 350+ NGO's, community based organizations, research and teaching institutes, professionals and activists in 120+ countries.
- Working on human habitat related issues (technical, social, economical & political fields).

www.hic-net.org

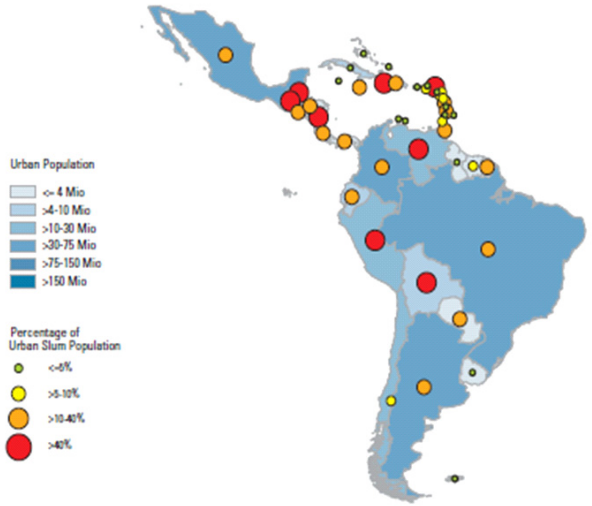
General objective and strategies

- **Promotion, defense and fullfilment of the right of every person to a place to live in peace and dignity**

  (land and housing rights, human rights related to habitat, right to the city)

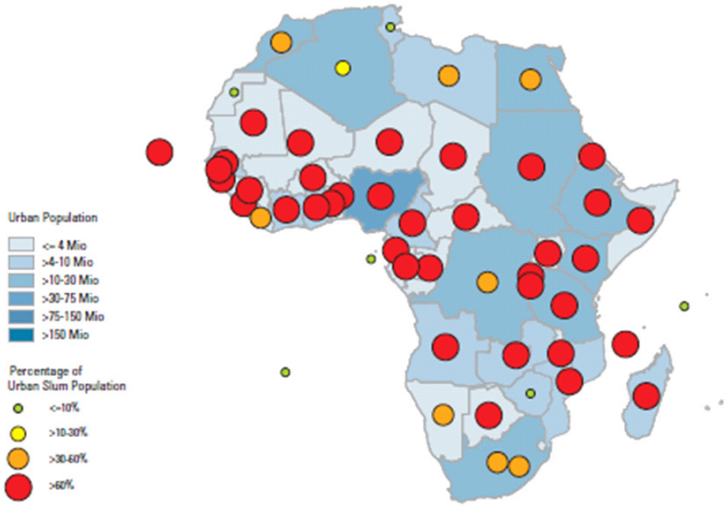
- *Strenghthen social actors and processes (social production of habitat, human rights defense).*
- *Advocacy for housing and habitat public policies at local, national and international level.*

Urban population and % living in slums



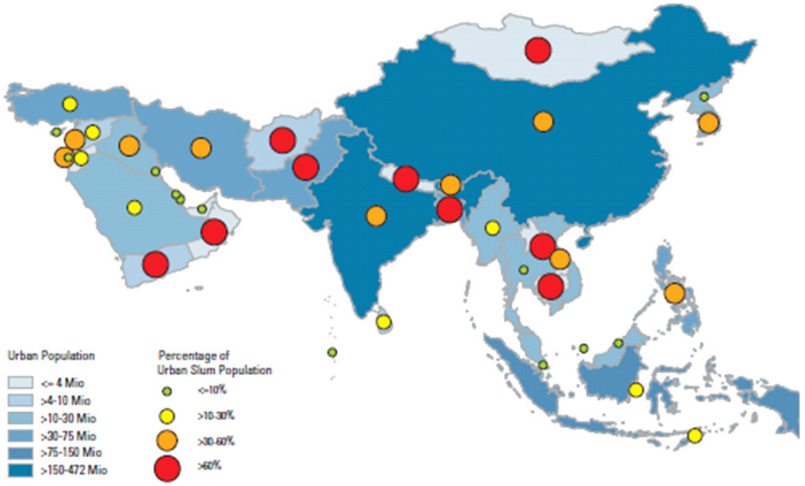
Fuente: UN-HABITAT, Global Urban Observatory 2005.

Urban population and % living in slums



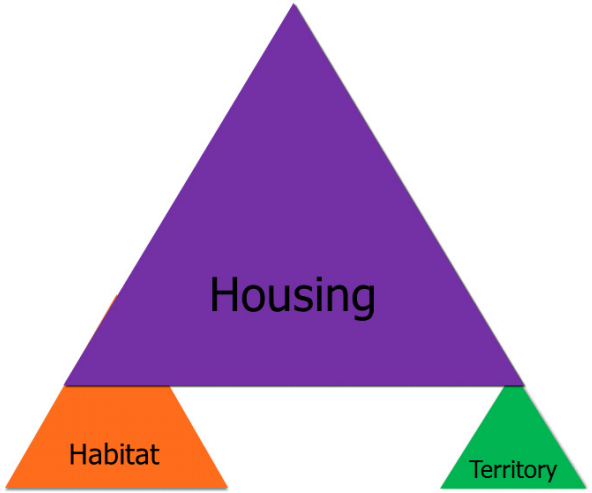
Fuente: UN-HABITAT, Global Urban Observatory 2005.

Urban population and % living in slums



Fuente: UN-HABITAT, Global Urban Observatory 2005.

Policy current approaches



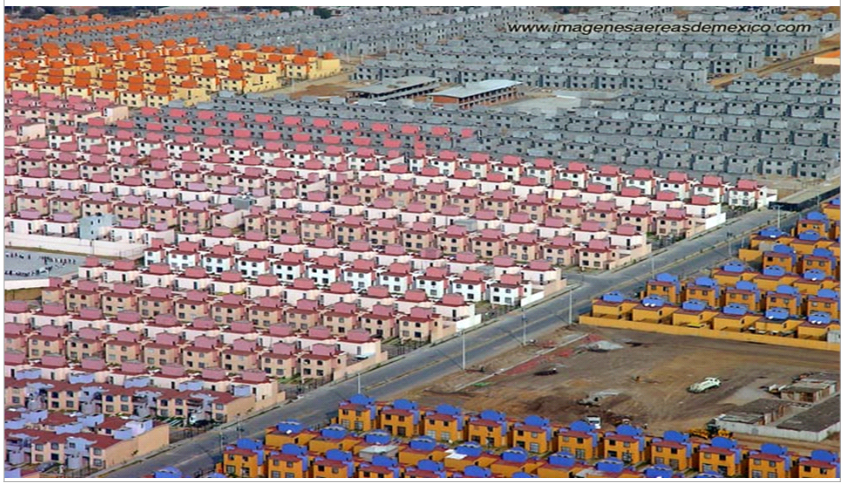
Housing policies should tackle

Current policy challenges

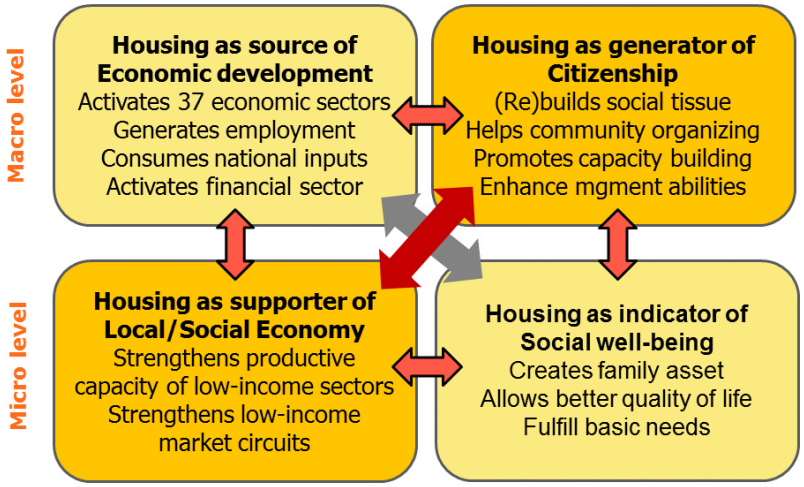
- Weak legal-normative framework
- Weak institutional framework
- Lack of institutional coordination
- Short term programmes
- Sectorial approach
- Weak/lack of community participation
- Weak/lack of support to social production of habitat

Chile
Mexico
Brazil
...

Housing as finished product
Quantitative deficit
Market enabling
Subsidies to demand side
Individual private ownership



Economic & Social Development



Names matters:
Informal settlements/Slums vs. Social Production of Habitat

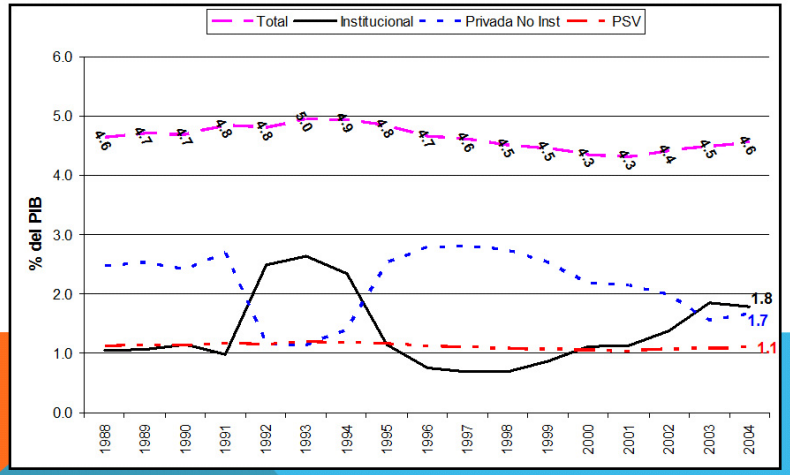
Visions matters:
Housing as a commodity vs. Housing rights

Social Production of Housing

(1,111 case studies in Mexico City, State of Mexico and Veracruz)

- **Plot:** 122 m2
- **Build surface:** 93 m2 (starting from 35/50 m2)
- **Time frame:** 10 years
- **Total investment in 10 years:** USD 10,000
- **Actual estimated value:** USD 30,000

Investment in Housing as GDP % (1988-2004)



MEXICO

Advocacy for public policies and public funding

- **2006:** New Federal Housing Law (including SPH & HR)
- **2007:** SPH unit inside the National Housing Commission
- **2008:** SPH Committee and few subsidies (700 projects)
- **2011:** SPH subsidies = 35 mill USD
- **2012:** SPH subsidies = 100 mill USD (for more than 30,000 projects nation-wide, incl. urban and rural areas)

Other actions between 2008 and 2012:

- Acreditation system: democratic and transparent
- Capacity building program
- Partnership to broaden project's scope and quality

Habitat Agenda (Istambul, 1996)
Promises

- Adequate Shelter for All
- Sustainable Human Settlements
- Enablement and Participation
- Gender Equality
- International Cooperation
- Assess Progress

Habitat Agenda (Istambul, 1996)
Key contents

- Right to Adequate housing (H2: 61.x)
- Protection from Forced Evictions (H2: 40n; 61.b; 98.b)
- Combat homelessness (ID: 4; H2: 8; 11; 38; 40.I; 61.c(iv), d; 115; 119.k; 204.y)
- Social Production of Habitat (H2: 47; 61c(ii); 72.b; 73; 74)
- Social Function of Land and Property (H2: 113-114)
- Diverse Land Tenure Forms (H2: 74.c; 75)
- *Plusvalía*/Land-value Capture (H2: 76.h)
- Right to the City (H2: 50.c; 113.I; 68.b)
- Public/Private/Popular Partnerships (ID: 8; 61.c(v))
- Urban-Rural Nexus (ID: 6; 10; H2: 46.d; 68; 68.c; 70.a; 70.c; 75; 79m; 104; 113.a-n; 114)

Right to Housing - Components
(General Comment N°4, UN Committee on ESCR)

Security of tenure	public or private rental housing, coperatives and other collective property forms, private property, use, emergency/temporary housing, etc.) = protection against evictions.
Disponibility of services, materials, facilities and infraestructure	water and sanitation, energy (light, heat), waste and emergency services.
Affordability	level of expenditure in housing in relation with income, not compromissing the realization of other rights.
Habitability	adequate space, protection against cold, heat, humidity, rain, wind and other health theats, structural risks, fisic security.
Accesibility	prioritary attention of vulnerable groups: elderly, children, fisic disabled, mental problems, HIV-SIDA, disasters, etc.
Place	access to employment options, health services, daycare, schools and other social servicies; not contamined places or near contamination sources.
Cultural adequacy	materials and structure of the houses, cultural identity, diversity, access to technological services.

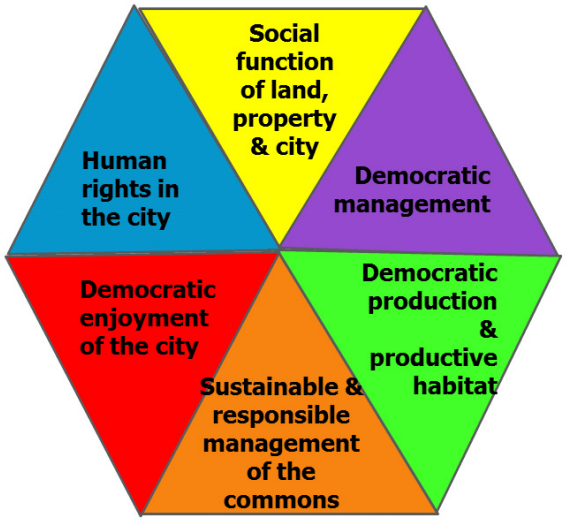
State obligations on HH.RR.

☞ **Respect:** refrain from interfering with or curtailing the enjoyment of human rights.

☞ **Protect:** protect individuals and groups against human rights abuses (from other individuals, private or public institutions) and provide access to justice, remedies and compensation.

☞ **Fullfil**: take positive action to facilitate the enjoyment of human rights (including legal, administrative and financial messures, applying the maximum of available resources and non-regressive principle).

Right to the City strategic principles



Full **citizenship** / full exercise of **human rights** in the city

✓Realization of political, economic, social, cultural and environmental human rights without discrimination.

✓Ensure collective dignity and well-being in conditions of equality, equity, justice and solidarity.

✓Generate conditions for the development of a dignified quality of life for all in the city, at both individual and collective levels.

Social function of the city, the land and the property

✓Distribution and regulation of urban land, space and equitable use of common goods, services and opportunities offered by the city, prioritizing the -collectively defined- public interest.

✓Guarantee the right of all persons to a secure place to live in peace and dignity through the creation of legal instruments and participatory mechanisms that oppose speculation, urban segregation, exclusion, forced evictions and displacements.

Democratic urban **management**

✓Citizen participation at the highest levels of decision-making, including the design, implementation, monitoring and evaluation of public policies, urban planning, budgeting and control of urban processes.

✓Strengthen democracy through the creation of decision-making spaces and mechanisms of direct democracy.

Democratic production
of urban space and a productive habitat

- ✓ Facilitate the right to participate in the social production of habitat and to guarantee the productive insertion of all in the urban economy, including youth.
- ✓ Development of economic activities that contribute to a productive city of solidarity.

Democratic and equitable
enjoyment of the city

✓Strengthening of social solidarity and respect for diversity in the city.

✓Rescue, expansion and improvement of public spaces.

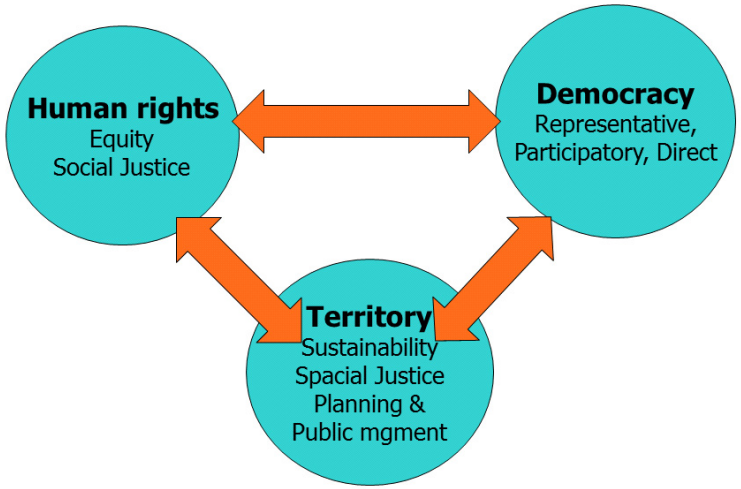
✓Strengthening of cultural and recreational enjoyment of the city.

Sustainable and responsible management of environmental, cultural and energy resources as **common goods**

✓Socially responsible use of resources and the enjoyment of a healthy environment that allows all people and communities to develop under equal conditions.

✓Guarantee improved environmental conditions and that urban development does not take place at the cost of rural communities, ecological reserves, other cities or future generations.

The Right to the City



Human Rights *in* the City and the Right *to* the City are recognized in…

▪**Civil society documents**:
- Treaty for democratic, equitable and sustainable cities and towns (1992)
- European Charter of Women in Cities (1995)
- Latin American Charter for Women's Right to the City (2004)
- World Charter for the Right to the City (2005…)

▪**Official documents:**
- European Charter for Human Rights in the City (2000)
- The City Statute, Brazil (2001)
- Montreal Charter of Rights and Responsibilities (2006)
- Ecuador's National Constitution (2008)
- Mexico City Charter for the Right to the City (2010)
- Global Charter-Agenda for Rights in the City (2011)
- **Gwangju Human Rights Charter (2012)**

Tensions to work on…

Housing policy	**Massive construction of houses**
Housing policy	**Urban/territorial planning**
Right to housing	**Right to the city**
Immediate needs	**Long-term transformations**
Metropolitan areas	**Small cities**
Formality	**Informality**
Urban agenda	**Rural agenda**

02 Keynote Speech

II 서울시 주거복지정책의 성과와 발전방향

Housing Welfare Policies in Seoul : Outcomes and Future Agenda

JANG Younghee | Head of Urban Research Center, SH Corporation

Housing Welfare Policies in Seoul

Outcomes and Future Agenda

East Asia International Housing Conference
Seoul, Korea

May 2015
Yeong-Hee Jang/ SH Urban Research Office

1. Housing Policy in an Era of Rapid Growth

Seoul | 2

In an era of rapid growth: Our housing policy priority revolves around housing shortage.

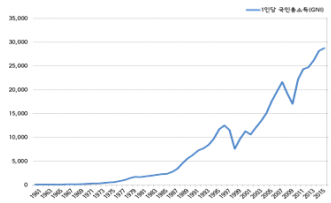
Annual economic growth averaged more than 8% for 30 years (1960-1990).

GNI per capita: $103 (1962) → $11,450 (1995)→ $28,739 (2015)

Rapid urbanization and population concentration in the Seoul Metropolitan Area

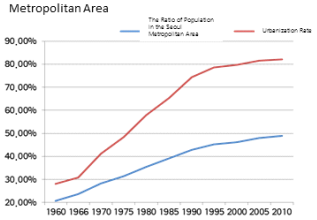
Annual population growth averaged 0.28 million people for 30 years (1960-1990), but it has been at a standstill since 1990.

Figure 1. Gross national income (GNI) per capita



Source: GNI per capita (1960-2015), Bank of Korea

Figure 2. Population Concentration in the Seoul Metropolitan Area



Source: Population and Housing Census (1960-2010), Statistics Korea (KOSTAT),

1. Housing Policy in the Rapid Growth Period

Seoul | 3

Tackling housing supply through large-scale housing supply

Chronic housing shortage has been a policy task during a rapid growth period since 1960.

In the era of rapid growth, the government led the public to address housing issues on their own.

Instead, the government focused on economic development, income growth, and supply of affordable housing.

© Seoul Metropolitan Government

Figure 3. The number of households and houses in Seoul (1926-2011)

Source : Korea National Statistical Office, Population and Housing Census (1926-2011); Seoul Institute, *Geographical Atlas of Seoul 2013*

2. Changes of Housing Issues

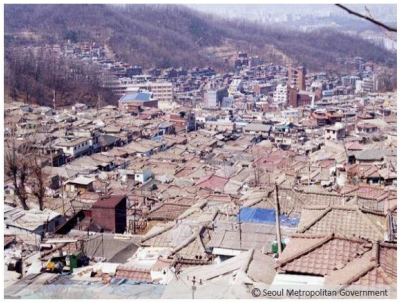
Seoul | 4

The Spread of Squatter Settlements

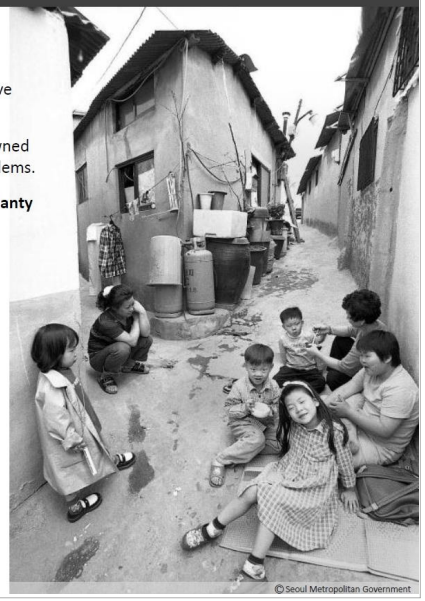
Shanty town was the most effective residential alternative for rural-to-urban migrants in the era of rapid growth.

The government tolerated squatting on government owned lands because it couldn't afford to resolve housing problems.

More than 10% of the population in Seoul inhabited shanty towns in the early 1980s.



© Seoul Metropolitan Government



© Seoul Metropolitan Government

2. Changes of Housing Issues

Seoul | 5

Co-operative Redevelopment Schemes Began

Shanty towns (also called 'moon village') have almost disappeared since urban renewal projects began in the early 1980s through partnership between local residents and private enterprises.

Overcrowded shantytowns were transformed to high rise apartments, and to the middle class residential areas.

Demolishment of deteriorated houses caused a shortage of low-price housing.

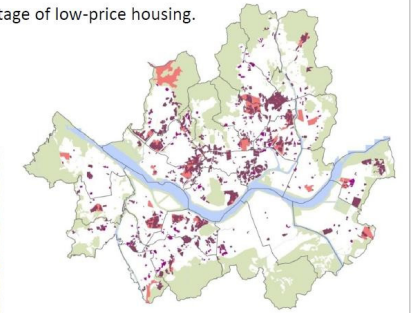


Figure 4. 1,300 Redevelopment Projects in Seoul, 61.6 ㎢

2. Changes of Housing Issues

Seoul | 6

Large-scale housing construction through low cost land supply

The strongest government intervention in affordable housing supply lies in provision of public lands.

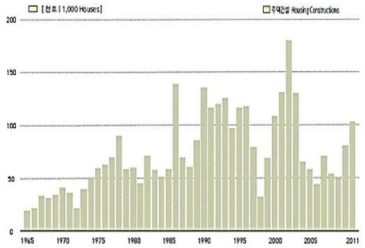
Change of development methods from land return-base land readjustment to expropriation-based land development

Land Readjustment Project (Land Readjustment Project Act) — In the 1960s-1970s

→ **A Group Of Housing Lot Establishment Projects** (Housing Construction Promotion Act) — In the mid 1970s

→ **Residential Land Development Project** (Residential Land Development Promotion Act) — After the 1980s

Figure 5. Number of Housing Construction in Seoul (1965-2011)



Source: Seoul Metropolitan Government, Seoul Statistics; Seoul Institute, *Geographical Atlas of Seoul 2013*

2. The Turns of Housing Issues

Seoul | 7

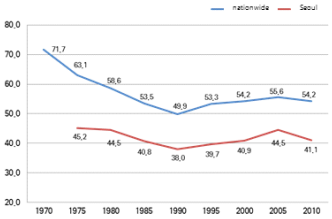
Rising housing costs coupled with the falling rate of home ownership

Rising housing costs became chronic due to economic growth and overpopulation in urban areas.

The home ownership rate was rather low despite massive housing supply.

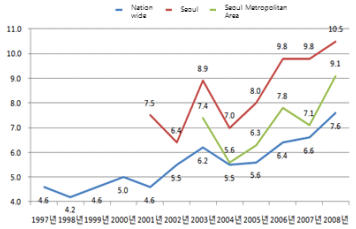
The public bore the burden of housing costs: Domestic consumption was dampened by higher housing costs.

Figure 6. Housing Tenure



Source: Population and Housing Census (1970-2010), Statistics Korea

Figure 7. The price-to-income ratio (PIR)



Source: Fact-finding Survey on Public Demands for Housing Finance (1997-2010), Kookmin Bank

2. Changes of Housing Issues

Seoul | 8

Change in Housing Types : From Detached Houses to Apartments

Apartments were preferred to detached houses.

70-80% of new housing is apartment type

0.8% of total housing in 1970 -> 53% in 2000

Large-scale development continued in the style of new town providing housing and infrastructure at once.

Figure 8. Housing Stock by Type (1970-2011)

Source : Korea National Statistical Office, Population and Housing Census (1970-2011); Seoul Institute, *Geographical Atlas of Seoul 2013*

3. Low Growth and Low Interest Rate Times: Change in the Housing Market

Seoul | 9

Socio-Economic Structural Change

Acceleration of population aging

The elderly aged 65 and over: 9.4% (2010), 11.9% (2015), 14.7% (2020), 22.9% (2030)

Growth of single-person households: 24.4% (2010), 27.0% (2015), 28.9% (2020), 30.1% (2030)

Job insecurity and high unemployment rate of the youth: Youth is called '5 giving-up Generation' that gives up courtship, marriage, childbirth, human relationship, and home ownership.

Young single-person households spending more than 30% of income on housing costs: 57%

Structural change in the housing rental market (lease on a deposit basis→ monthly rent) and heavy burden on housing.

Structural Change in the Housing Market

Mid and large-sized housing	➡	Increased supply of small-scale houses for 1 and 2-person households
Newly built apartments	➡	Growing demands for public rental housing Rising demands for rental housing for the middle class
New town development on the urban outskirts	➡	Activation of subway station area development as for gentrification Increasing demands for urban regeneration for the proximity location between working and living space

4. Dilemma on Public Rental Housing

Seoul | 10

Increase of Public Rental Housing Demand

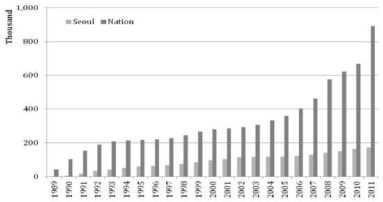
Supply of public rental housing began with demolition of squatter settlements (shanty towns) in the 1980s.

The government renewed public rental housing program according to government change.

The ratio of public rental housing to total housing stock is 6.8%.

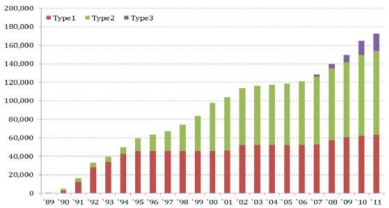
Short-term (1-5 years) public rental housing	Permanent rental housing for the lowest income class	National rental housing for those in the 1st-4th income bracket	Public rental housing for tenants in redevelopment areas	Long-term deposit-based rental housing for the middle class	Customized small-scale public rental housing
Before 1988	1988	1994	1998	2008	2011

Figure 9. Cumulative public housing stock increase



Source: Data from the Land & Housing Corporation (LH), Ministry of Land, Transportation and Maritime Affairs (MLTM), and Seoul Housing Corporation (SH); modified by the author.

Figure10. Public housing increases by type in Seoul



Note: Type 1 permanent, purchase and leased public housing; Type 2 National, 50-year, Redevelopment public housing; Type 3 Shift housing.
Source: Data from the Seoul Metropolitan Government, Housing Policy Bureau.

4. Dilemma on Public Rental Housing

Seoul | 11

Negative social understanding on public rental housing for low-income people

Securing building site is important due to negative stigmatization on low-income housing and resident opposition.

Strong preference on long-term deposit-based rental housing for the middle class.

Debt increase of rental housing providers

Heavy burden of building costs due to insufficient funding from the government and the National Housing Fund.

Government-owned housing corporations (like LH and SH) face an exponential growth of debts.

Figure 11. Loss caused by public rental housing operation of SH Corporation

Source: SH Corporation, 2014

Social controversy over public rental housing

Should eligibility of public rental housing be limited to low-income people or expanded to the middle class?

Should the public sector continue the supply of public rental housing when the supply and management costs continuously increase?

5. Shifting Policy Directions

Seoul | 12

The Emergence of Co-housing

Public demand and attention toward an eco-friendly co-housing community increase where the individual space decreases through utilization of shared space.

Key point is securing affordable lands.

Securing Lands for Co-Housing

- Use of public lands owned by municipalities (city and district) or SH
- Use of lands donated by universities, religious organizations, and businesses
- Securing small-size land through urban regeneration projects

Provision of diverse co-housing

- Public rental housing for single-person households
- Supportive housing for self-supporting
- Public housing using private houses leased (within the urban regeneration project area)
- Support for cooperative housing activism

Ieumchae (Childcare Cooperative)

Youth Cooperative Housing

Customized Studio Apartment for Seniors

5. Shifting Policy Directions

Seoul | 13

Housing Support Service of the Seoul Metropolitan Government

Security Deposit Support Center

Opened for counseling and short-term loan support for the settlement of conflicts over a security deposit in August 2012.

Provides one-stop services for residential tenancy, including counseling and dispute mediation.

Consultation for Housing Improvement

Offers free, customized counseling for housing improvement, including scope diagnosis, project cost estimation, and various support systems for housing improvement.

Consultation for Co-housing

Co-housing-related counseling on residence and management.

Counseling service by experts like housing manager and tenant representatives is fee free.

Rental counseling | Loan support | Conflict adjustment

© Seoul Metropolitan Government

5. Shifting Policy Directions

Seoul | 14

Reinforcing the Housing Welfare Delivery System

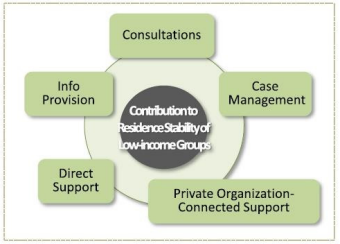
Operation of housing welfare support centers

Integrated support for housing welfare services based on the Seoul Metropolitan Government Ordinance on Housing Welfare Support.

For now, 10 private entities act as a consignment operator.

© Seoul Metropolitan Government

Gwanak-gu : Consigned Management by People's Solidarity of Gwanak



10 centers

SH (Seoul Housing) Corporation: Operation of 11 Housing Welfare Centers

Service platform for housing welfare services, including management of public rental housing, housing counseling, housing improvement, and housing benefit.

5. Shifting Policy Directions

Seoul | 15

Beginning of Housing Subsidy Program for The Housing Poor

Housing subsidy policies, including housing voucher and housing benefit programs begin from the public rental housing policies.

0.97 million households with less than 43% of median income level are benefited.

Annual budget of KRW 1 trillion (average monthly payment per household: KRW 110,000)

Supply of public rental housing (1988-2015) → Housing voucher at the level of Seoul City (2002) → Housing benefit at the national level (2015)

In case other services (like low-interest loans for deposit-based lease and home ownership) are included herein,

By 2017 64% of 5.2 million households who do not own house in the 1st-5th income bracket can be beneficiaries.

By 2022 all households without home ownership in the 1st-5th income bracket can be beneficiaries.

6. Residential Environment Improvement for Residents

Seoul | 16

Transformation of Redevelopment Policy in Seoul:

(Announcement of New Town Redevelopment Solution : Mayor Park Won Soon, 2012. 1. 30)

People First City

From Land Owners to Resident Centered

From Clearance Redevelopment to Community Preservation Development

6. Residential Environment Improvement for Residents

Seoul | 17

Launch of residential environment management project for the improvement of existing urban areas in 2012: currently 23 projects are under way.

The public sector builds infrastructure like road, parking lot, and square.

It supports community facilities like community center, day care center, senior citizen center, and circulation-type rental housing.

Local residents engage in community creation, housing improvement, and community environment improvement.

The key point is changing the public understanding because they still prefer to construct new apartments after complete demolition of existing houses.

© Seoul Metropolitan Government

© Seoul Metropolitan Government

6. Residential Environment Improvement for Residents

Seoul | 18

Urban regeneration for restoring employment and commercial alleys

Changshin-dong: Create a small-scale network, so called the 10-minute neighborhood unit (5-minute sewing village).

Secure space for local community activities

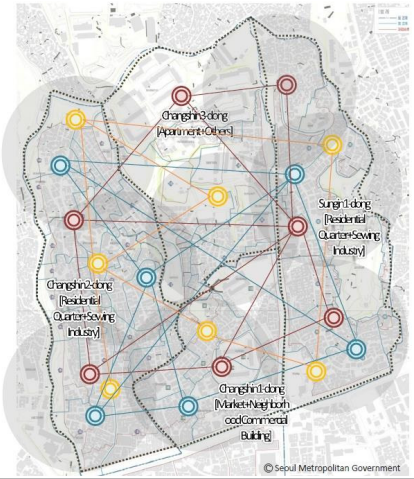
Provide communal space for education and local revitalization activities by local residents and village activists

Build a local platform for job creation

Create jobs in traditional industries and small-sized manufacturers at the local level via supply of comfortable workplace and technical training.

Provide affordable housing for the youth

Restore the alley-based commercial district by boosting the inflow of youth via local employment and supply of affordable housing.



© Seoul Metropolitan Government

7. Future Directions

Seoul | 19

Implementation of local housing policies for the area-specific and diverse housing values

Need area-specific housing policies to meet growing demands for housing welfare and upgrade housing services.

Funding is important for local housing policies, so creation of local housing funds is necessary.

Housing stability for the public in the private rental market

Appropriate land has great significance for the proper supply of private rental housing.

Small-sized land owners and the public sector jointly supply semi-public rental housing at the local level.

Revitalize the urban regeneration project

Secure residential lands and promote local revitalization through urban regeneration

Expand regeneration funds through proceeds from municipal lands and new sources of tax revenue like urban regeneration tax.

Adjustment of planning and supply criteria according to local characteristics: supply of public rental housing, eligibility for public rental housing, supply procedure for newly built houses, etc.

Promote a private non-profit organization's social housing project

Build a support system for cooperative housing activism in the private sector

Ensure housing stability for low-income groups through public land lease and social investment fund

7. Future Directions

Seoul | 20

Build housing governance system

Forge a public-private partnership based on the sharing of the private sector's resources and know-how

Active networking with private housing welfare experts

Change the role of the public sector

From massive supply of affordable housing to execution of area and resident based project

Whereas profit base is weakened by decrease of newly built houses, demands over housing welfare projects for low-income groups increase including public rental housing and housing welfare programs.

Thus, a new role model of 'sustainable public developer' is necessary.

III 아시아의 주거권과 주거지 개발 : 새로운 맥락과 다양한 추세

Housing Rights and Settlement Development in Asia : Viable Trends under new Contexts

HOSAKA Mitsuhiko | Professor of Nihon Fukushi University

Seoul, May 2015

Housing rights and settlement development in Asia: Viable trends under new contexts

HOSAKA Mitsuhiko
Professor
Graduate School of International Social Development
Nihon Fukushi University
Nagoya, Japan

1. Introduction: learning from Bogumjahri

We must note and innovate some community-based elements borne out of the experience, if not replicate, for the future. For example:

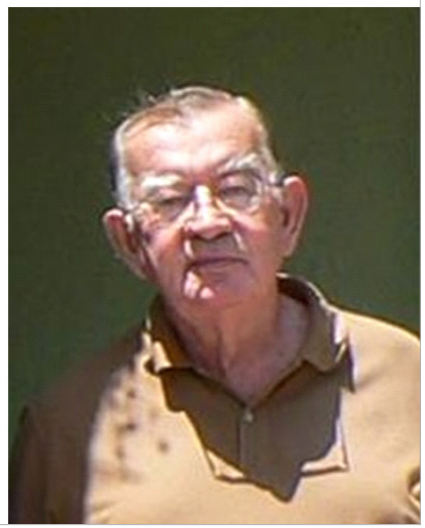
- cooperative housing (as a building system)
- collective housing (as a communal life style)
- credit union or community bank (as self-organized resource management)
- social enterprise (as community-based livelihood)

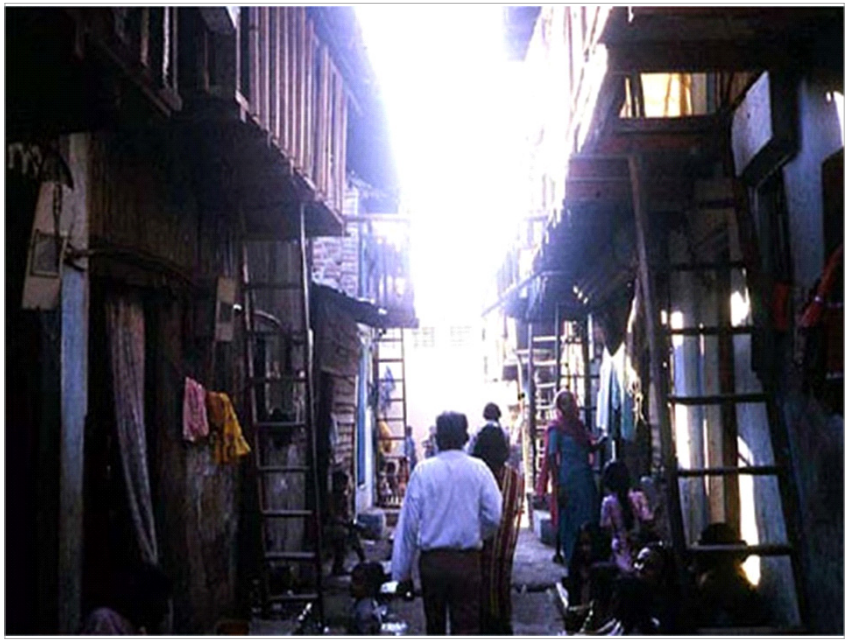
2. Housing rights movement in Asia: a retrospect

The right to adequate housing, as defined in the international law, is "the right to live somewhere in security, peace and dignity" (CESCR General Comment 4, December 1991).

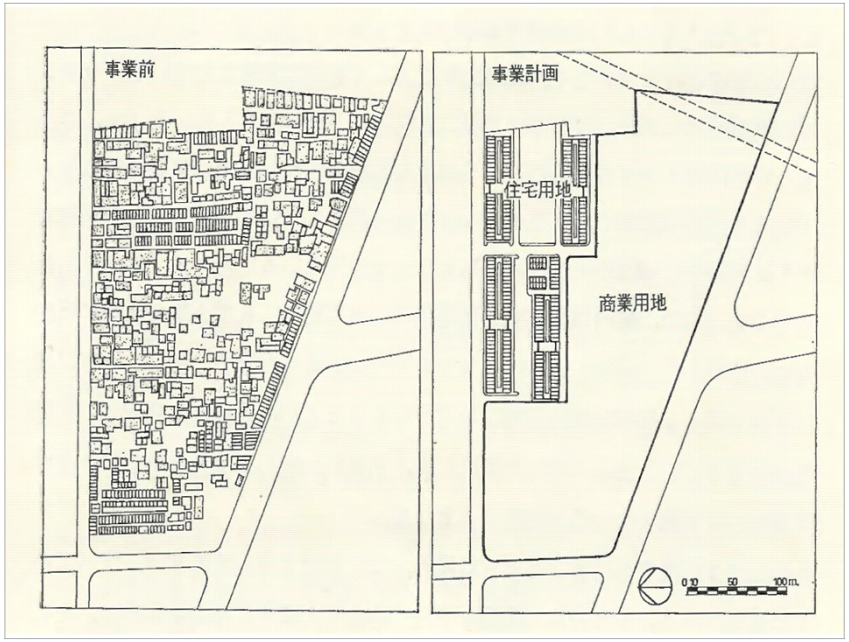
Those in such highly-institutionalized countries as in East Asia are now facing issues and problems arising in institutional gaps (homelessness, isolated remote settlements, disaster recovery, etc.) and can therefore learn from how **community solutions** came out under relatively weak administrative controls in less-institutionalized countries.

Asian housing rights movement by the urban poor became active **from the 1970s**, coping with eviction threats which mounted under the government-initiated developmental modernization. National housing agencies were established in many countries, but their housing provisions hardly met the needs of the poor. Leading NGOs, such as **Asian Committee for People's Organization**, developed a well-defined approach of "conscientizing" and "organizing" people. Trained community organizers stayed in poor communities, led struggle with governments to acquire a range of critical requirements, made people aware of the structural causes of their disadvantaged situations, and assisted in forming organizations with wider scope. This "confrontational" approach contributed to improved access to land, housing, basic services and other entitlements.





In the 1980s, a political change took place from developmental authoritarianism to decentralized administration in South-East Asia, and some social space was created for people to participate in government policy measures. **Community Mortgage Program** in the Philippines and the **land sharing scheme** in Thailand demonstrated this trend. In South Asia, on the other hand, populist stance of governments became strengthened, leading to new housing programmes to satisfy people's immediate needs as conceived by ruling parties. **Million Houses Programme** in Sri Lanka was internationally lauded as an enabling (support-based) housing policy.



In addition, several distinct NGO attempts **in the 1980s** made a considerable impact on housing movement in Asia. Notable examples are the **Grameen Bank** in Bangladesh, claiming that what the poor need is not conscientization but a credit as human right to establish their self-reliant economic life, thus changing anti-poor banking institutions, and the **Orangi Pilot Project** in Pakistan, advocating people "appropriating" government functions such as drainage installation, thus changing unequal relationship with the government.

With this background, **Asian Coalition for Housing Rights** (ACHR) was created in 1988 as an action-oriented network of slum-related NGOs and community-based organizations.

OPP- 1980
Orangi Pilot Project
Sanitation done by the people

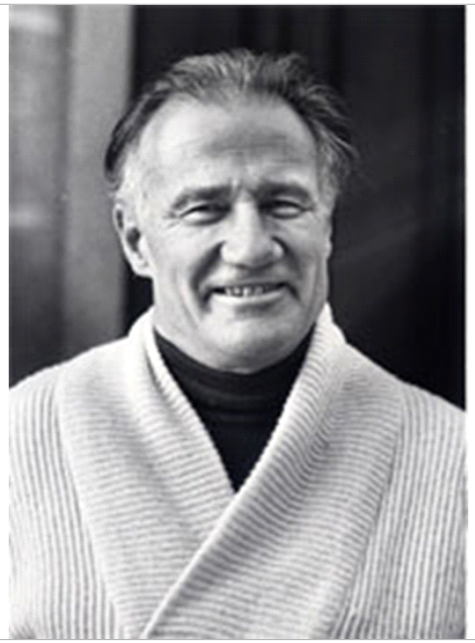
During the 1990s, the insecurity of human settlements mounted. Firstly, the **housing vulnerability** was heightened by armed conflicts which increased after the termination of the cold war and by increasing natural disasters that destroyed settlements and displaced many residents. Secondly, the threat of eviction became ever more real as economic globalization proceeded and income disparity widened. A number of informal mechanisms and practices that had somehow provided the urban poor a place to live (squatting on public land, informal land subdivisions, complicated tenure arrangements, shift-sharing of the same space by multiple tenants, cheap and unstable rental arrangements, densification of occupants in a unit) were steadily replaced, formalized and commercialized, and the **urban poor were pushed out** from their slum settlements economically and institutionally.

ACHR has supported survival strategies of the urban poor through promoting mutual exchange and **experience-sharing**. Their actions include **community mapping**, **group savings**, **credits for income-generation and housing**, and **community fund** with which to negotiate better terms of housing finance from banks. Also rebirth of mutual help on **safety-net and welfare** based on pooled revolving fund, for their vulnerable members to cope with current trend of insecurity in housing and livelihood. ACHR's five year programme called Asian Coalition for Community Action (2009-13) supported a process of **community-driven, city-wide slum-upgrading** and housing activities in 215 cities in 19 Asian countries. City-level development funds which local poor groups negotiated with local authorities bringing in counterpart funds were established in 136 cities in Cambodia, Lao PDR, Thailand, Indonesia, the Philippines, Nepal, Bangladesh, Fiji and others.

3. Identifying viable trends, issues and limitations

☐from individual projects to systems
☐from confrontation to community-initiated partnership
☐from community mobilization in pre-determined projects to ensured access to community-managed funds

■integration with middle-income housing and community development
■housing as **community action** and community building
■**housing as process** (John Tuner), not as product nor commodity



4. Policy implications

Grassroots survival strategies and community solutions on housing and livelihood are bound to be limited in scope, therefore need to be backstopped by a macro level policy framework that will remove institutional and social barriers in access to resources required for housing themselves, and will advocate macro level resource redistribution to address nation-wide income and asset inequalities.

It is essential to provide and protect space and opportunities for people to meet one another, exchange experiences, think together, learn about management at their initiatives, with delight and even conviviality. This may facilitate emergence of new community actions for housing.

IV 투기적 도시화와 이주의 정치

Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement

SHIN Hyunbang | Professor of the London School of Economics and Political Science

Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement

Dr Hyun Bang Shin

Associate Professor
h.b.shin@lse.ac.uk

LSE Geography and Environment

Speculative Urbanisation

Increased attention to property development

Mega-projects and new-build residential projects, prevailing in the global South, built on the imaginaries of the powerful elites and the dreams of the emerging middle classes

Speculation **embedded** in the contemporary system of capital accumulation

Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

Critical Approaches to the Political Economy of Speculative Urbanisation

Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

Speculation and Urbanisation

The Urban Revolution

"As the principal circuit, that of industrial production, backs off from expansion and flows into 'property,' **capital invests in the secondary sector of real estate**. **Speculation** henceforth becomes the principal source, the almost exclusive arena of formation and realization of surplus value...The secondary circuit thus supplants the primary circuit and by dent becomes essential" (Lefebvre, 2003, p.160)

Asian Speculative Cities

- Speculation embedded in the contemporary system of capital accumulation
- The Speculative City, a city of high risk incurred not only by the state and businesses but also individual families despite a high level of financial literacy
- The state having managerial functions to ensure minimum welfare for general population, but risking its legitimacy by protecting the 'propertied class'. Revelation of the state's class nature
- Middle class support predicating upon the state's protection of their asset basis

Desire to Speculate and Risk

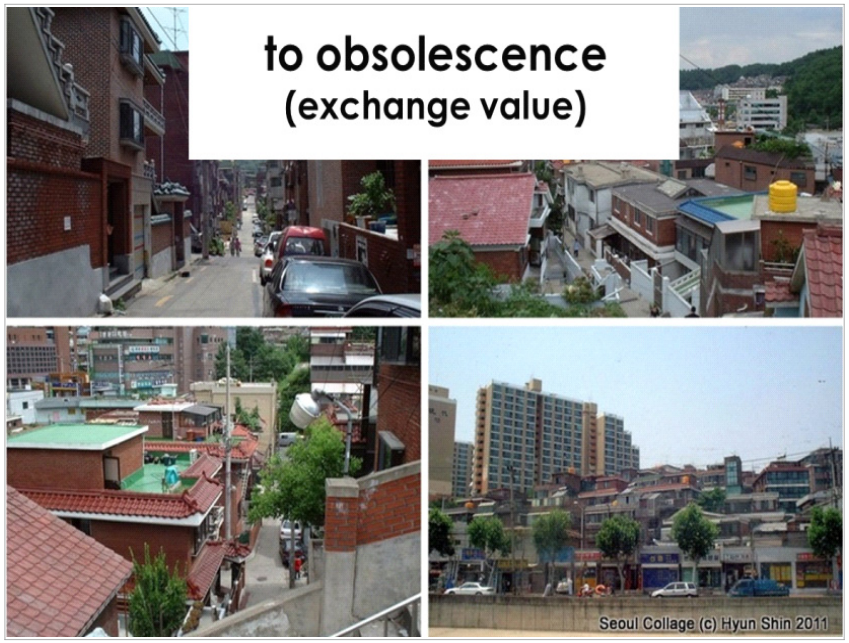
- Developmental approach to economic development
  - 'Plan rationale' (as opposed to 'market rationale')
  - Political and policy elites dedicated to economic growth
  - Emphasis on national and economic stability and growth
  - Focus on economic performance. **Social goals but less on systematic redistribution**
  - Relative autonomy from individual businesses but advocacy of the interests of the capital as a whole
  - Strong state intervention for investment decision-making
  - Export orientation
- (Selective) resource allocation and investment in the built environment
- **Inadequate provision of nationwide safety nets. Role of family ↑**
- Repressive regimes. Poor process of democratic negotiation and bargaining
- Development without a well-established / weak civil society. Poor political and civil rights records

Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

Property Investment by Individuals to Hedge against Future Risks

Hong Kong (c) Hyun Shin 2010

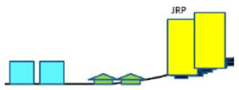
Seoul (c) Hyun Shin 2002



Proliferation of Speculative Redevelopment in Gentrifying Seoul

Source: Shin, H.B. and Kim, S-H. (2015) The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul. **Urban Studies** doi:10.1177/0042098014565745

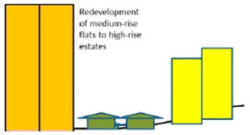
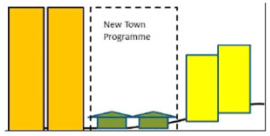
Table 1. The scale of major redevelopment programmes in Seoul and the summary of key events.

Period	Major projects	Scale	Graphic representation	Key events
1960s and 1970s	Substandard settlements, their expansion and clearance	Official estimation of 136,650 illegal dwellings by 1966, more than one-third of the then total municipal housing stocks		1961 Military coup and the beginning of the Park Chung-hee regime 1972 Commencement of ten-year Housing Construction programme 1973 Temporary Act to prohibit expansion of substandard neighbourhoods 1979 The end of the Park regime after his assassination, shortly followed by another military coup that led to the beginning of the Chun Doo-hwan regime 1983 Implementation of the Joint Redevelopment programme 1986 Seoul Asian Games 1988 Seoul Olympic Games 1989 Formal introduction of rehousing provision for eligible tenants in JRP districts
1980s to 2000s	Joint redevelopment	Demolition of about 80,000 dwellings in substandard settlements and construction of about 206,000 flats by the end of 2010. Affected about 10% in the 1980s alone, affecting 10% of municipal population		

(continued)

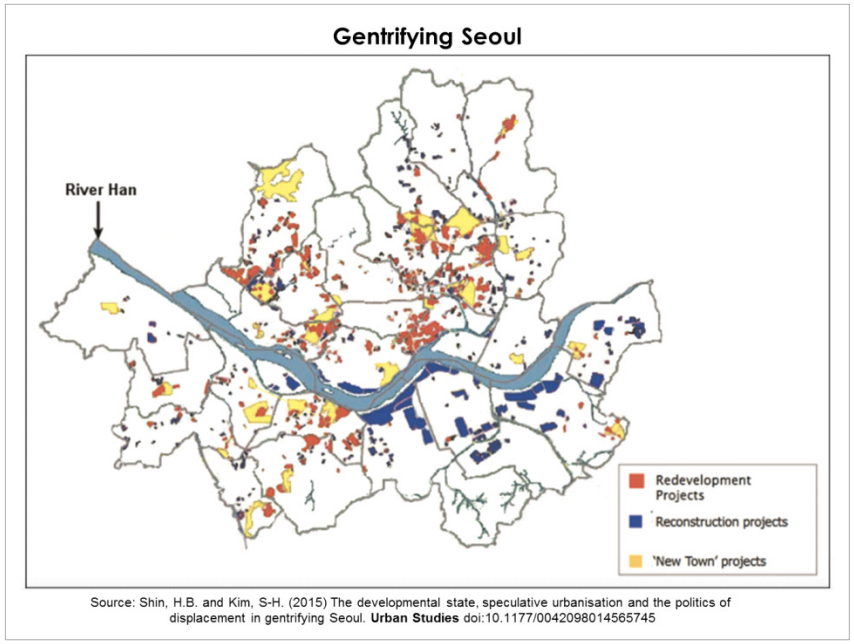
Source: Shin, H.B. and Kim, S-H. (2015)

Table 1. (Continued)

Period	Major projects	Scale	Graphic representation	Key events
1990s	Densification of existing low-rise detached houses into multi-household dwellings	Demolition of 150,000 detached dwellings and the provision of 750,000 multi-household units, accounting for about 29.2% of Seoul's total housing stocks in 2001		1990s Political decentralisation: First election of district and municipal mayors in 1995, and local assembly members in 1991 1997–1998 Asian Financial Crisis 1998 Inauguration of the President Kim Dae-jung, marking the first peaceful transfer of power between parties 1997–1998 Asian Financial Crisis 2002 Introduction of New Town programme 2007–2008 Global financial crisis
Mid-1990s to 2000s	Redevelopment of medium-rise apartments	Demolition of about 94,500 flats, resulting in reconstruction of flats that accounted for about 14% of all high-rise apartment flats		
2000s	'New Town' project	Redevelopment of urban neighbourhoods accommodating 350,000 households (850,000 people), about 8% of municipal households. 230,000 households are tenants		

Source: Kim (2010), Jang and Yang (2008) and Seoul municipal government data.

Source: Shin, H.B. and Kim, S-H. (2015)



Housing Poverty of Affluence

- Speculations on the real estate leading to:

  (1) Emphasis on new-build and mass provision, but decreasing affordability with the decline in real disposable income. Fictitious capital also dominated by the rich.

  (2) Rise of exclusionary spaces (e.g. luxury gated communities or gated high-rises)

  (3) Dwellings conferring one's status and prestige. Architectural design, building brand names, exclusive amenities, etc.

Note: See André Gorz (1980) Ecology as Politics for discussions on 'poverty of affluence'

Speculation and Domicide

- Constant pressure to transform existing real estate properties into a higher and better use underscores the need of 'creative destruction'

  "The effects of destruction appear wholly productive" (Gorz 1980: 20)

- Seoul: 720,000 people affected by demolition between 1983 and 1988
- Beijing: 1.5 million people between 2001 and 2008
- Shanghai: 1.5 million people between 2003 and 2010

Forced Consumption

"…all housing-related expenditure had increased for most residents. The residents were driven towards a higher level of **consumption forced by** the residential redevelopment and displacement from their neighbourhood, which used to offer affordable housing" (Shin 2008: 421)

Future impact on households and neighbouring areas?

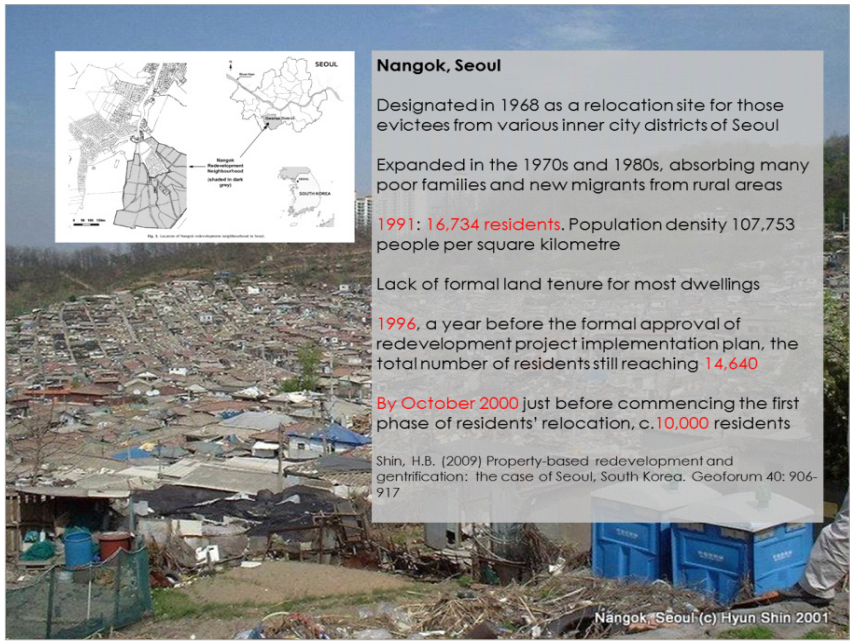
Shin, H.B. (2008) Living on the edge: financing post-displacement housing in urban redevelopment projects in Seoul. Environment and Urbanization 20: 411-426

Multiple Dimensions of Displacement

- Last-resident displacement;
- Chain displacement;
- Exclusionary displacement
- Displacement pressure
- Phenomenological displacement

Davidson, M. and Lees, L. (2010) New-build gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. Population, Space and Place 16: 395-411

Marcuse, P. (1985a) Gentrification, abandonment and displacement: Connections, causes and policy responses in New York City. Journal of Urban and Contemporary Law 28: 195-240



Nangok, Seoul

Designated in 1968 as a relocation site for those evictees from various inner city districts of Seoul

Expanded in the 1970s and 1980s, absorbing many poor families and new migrants from rural areas

1991: 16,734 residents. Population density 107,753 people per square kilometre

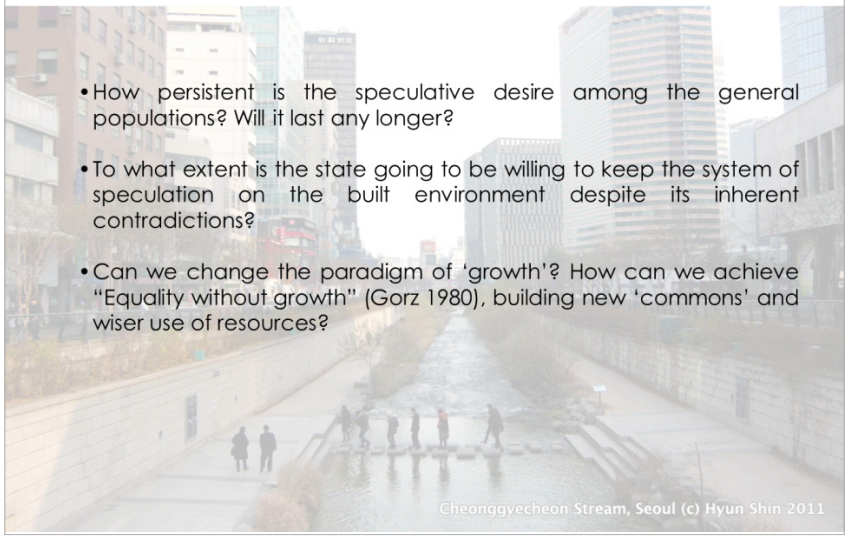
Lack of formal land tenure for most dwellings

1996, a year before the formal approval of redevelopment project implementation plan, the total number of residents still reaching 14,640

By October 2000 just before commencing the first phase of residents' relocation, c.10,000 residents

Shin, H.B. (2009) Property-based redevelopment and gentrification: the case of Seoul, South Korea. Geoforum 40: 906-917

Speculating the Future of Speculative Cities?

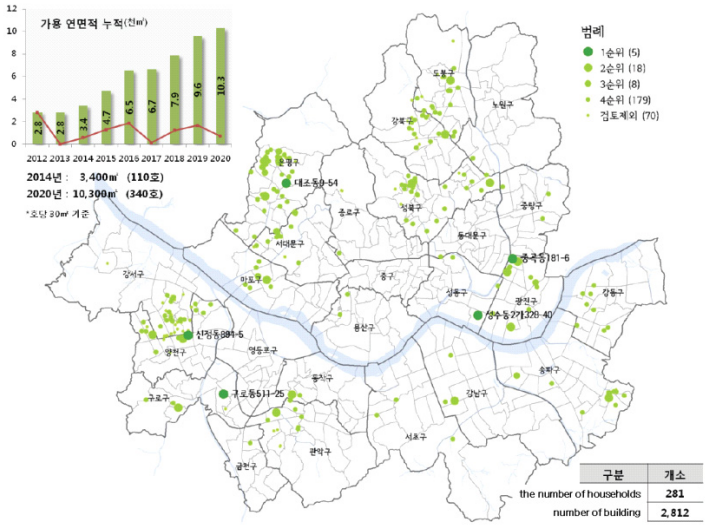


- How persistent is the speculative desire among the general populations? Will it last any longer?
- To what extent is the state going to be willing to keep the system of speculation on the built environment despite its inherent contradictions?
- Can we change the paradigm of 'growth'? How can we achieve "Equality without growth" (Gorz 1980), building new 'commons' and wiser use of resources?

Cheonggyecheon Stream, Seoul (c) Hyun Shin 2011

Anti-gentrification Planning, Subsidies to Tenants, Rent controls and Decommodification

Shaun Preston/Indyreader



The possibility of the development and distribution of Purchased MultiFamily Rental Housing
LEE Donghoon (2011) 소규모 맞춤형 공공임대주택 공급 전략. SDI 정책리포트 제105호. The Seoul Institute (17쪽 참조)

Importance of Preventing *Displacement* (in a broader sense) and the Role of the Public Sector

Seoul (c) Hyun Bang Shin 2011

03. 세션 발표

Sessions (中國語)

Session I : Housing problems and safety-net

1. 香港贫困层 住房问题 : 对于新解释的要求

Housing problems of the poor in Hong Kong : the call for a new interpretation

TANG Wing shing

香港贫困层住房问题：对于新解释的要求

邓永成
地理学系
香港浸会大学

目录

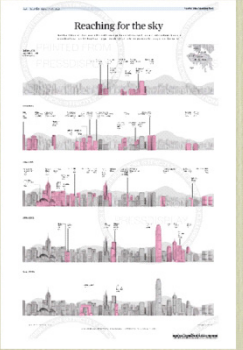
- 偏欧想法和政策改善
- 香港的问题
- 市中心改造体系的霸权
- 摘要

偏欧想法和政策改善

- 想法
  - Δ 非公式性
  - Δ 新自由主义城市化
  - Δ 高级住房化
  - Δ …
- ‘核心’社会政策的政策
  - Δ 城市圈
  - Δ …
- 社会性历史性调查和劝告案的要求

香港的问题

- 高密度住房设施



• 居住周边地区的低收入层…

A16 Behind the News

SOCIETY
Tin Shui Wai estate

City of sorrow

This week's murder-suicide is the latest chapter in a community's tale of hardship, writes **Sherry Lee**

… 中心

深水埗地区

(1) 屋顶

(2) 细分住房

(3) 露宿

- 以下的方法较难解决贫困层住房问题

Δ 需求供应的均衡

Δ 住房商品化,或是住房供应的民主化

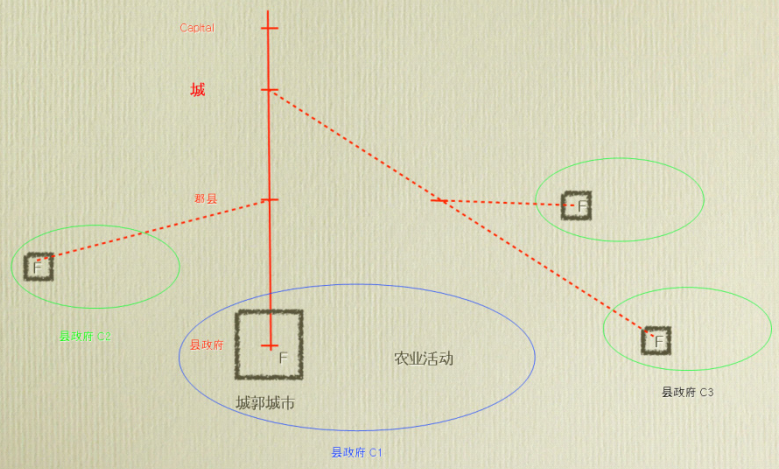
Δ 没有对于社会关系从根本上的考察

Δ 尤其在高密度问题 – 社会上过程和跟随的社会上成果

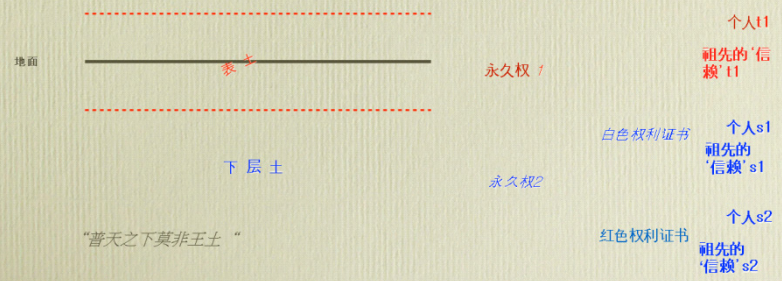
市中心改造体系的霸权

- 人, 以及构筑空间开发的群体

Δ 中国的空间统治



Δ 在中国传统土地制度下的地区内土地所有权层



Δ 英国殖民地

卢吉勋爵仅限英国殖民统治和统治者的设计 1907-12

… *"责任重大…高水准'成就'… 后退"* (穆尔, 2005: 13)

在欧洲影响下的空间，有原居民管理的需要

Δ 空间开发阶段

Δ 由于财政自立条件，政府大部分依靠投资收益

- 租赁香港岛和九龙半岛的土地 (例: 75年)
- 到1997年为止，通过集體官契进行新界地区协商土地 - 为了减少费用扩大收益，集中开发了选择地区
- 结果引起高密度开发

复杂的土地关系

- 压迫统治构造生产，再生产 – 土地(再)开发体系

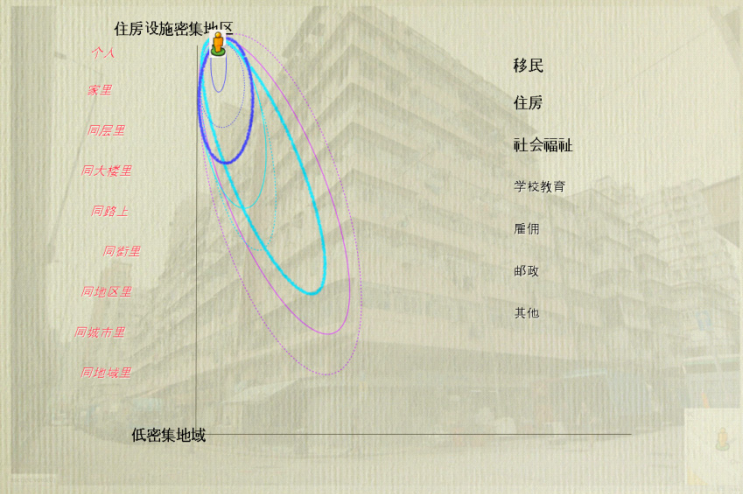
Δ对于城市，房产的资本集中和开发又引起人口集中

Δ 被运作在这种规范，合理性，目的之下

Δ '最高，最大的活用'

- 具有高密度按照场所特性来出现的特征

Δ 无法由多样性来说明的现象



- 低收入层的苦痛

Δ 城市中心部的高密度住房设施提供优惠:

– (没有压迫的) 为了个人的安全场所

– 为了能够在街上经营日常生活的空间

– 地域内供应劳动力的空间

– 在一般情况上综合空间活动网络虽然不捷但可以利用

(在费用, 生活费方面)

Δ 没有在社会关系成为基础的, 对于社会关系发生问题的可能性

摘要

- 对于香港贫困层住房问题的新解释
- 不是单纯的住房供应不足的问题, 是跟社会历史上产生的土地开发体系有关的问题
- 高密度可以看做发生社会上意外的过程
- 低收入层被这空间体系收到最大的被害
- 如果没有对于这体系的措施, 解决低收入层住房问题是很难达成的

Housing Problems of the Poor in Hong Kong: The Call for a New Interpretation

Wing-Shing TANG
Department of Geography
Hong Kong Baptist University

Contents

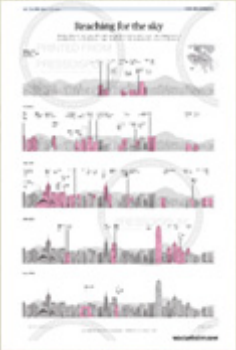
- Improvements over Euro-biased ideas and policies
- The Hong Kong problematic
- The hegemony of the land (re)development regime
- Summary

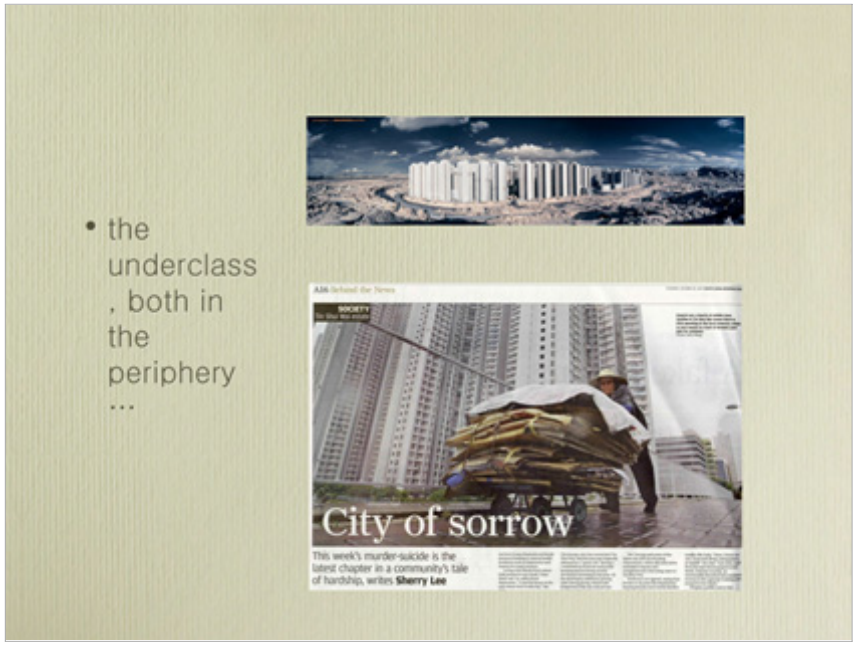
Improvements Over Euro-biased Ideas and Policies

- ideas
  - Δ informality
  - Δ neo-liberal urbanism
  - Δ gentrification
  - Δ …
- 'critical' socio-political policies
  - Δ the right to the city
  - Δ …
- call for socio-historical interrogation and recommendation

The Hong Kong Problematic

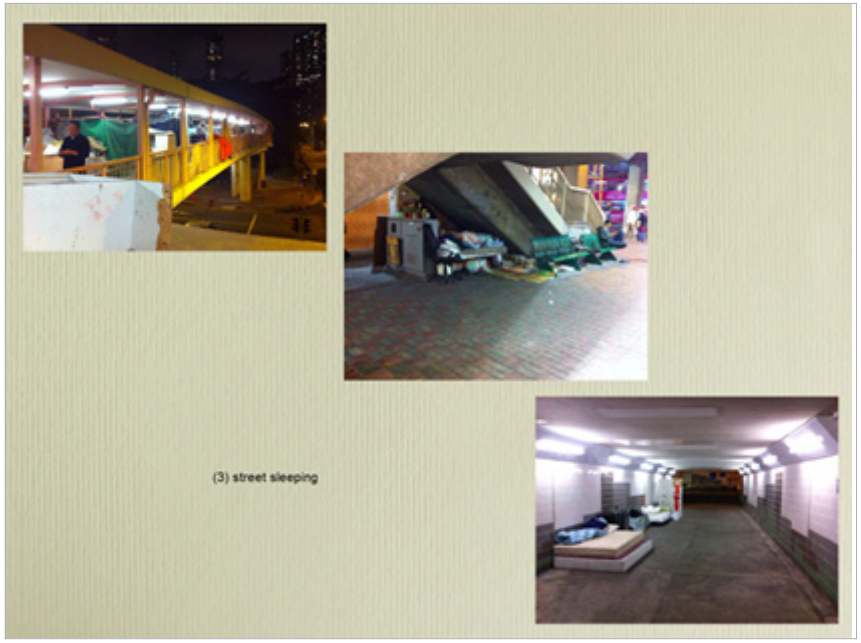
- accommodation in high-density




• the underclass , both in the periphery …
City of sorrow
This week's murder-suicide is the latest chapter in a community's tale of hardship, writes Sherry Lee

… and the centre
Sham Shui Po District

(1) rooftop
(2) sub-divided flats


(3) street sleeping

- the housing question of the poor cannot be resolved by:

Δ balancing supply and demand

Δ commodifying housing, or, in the converse, 'democratising' its provision

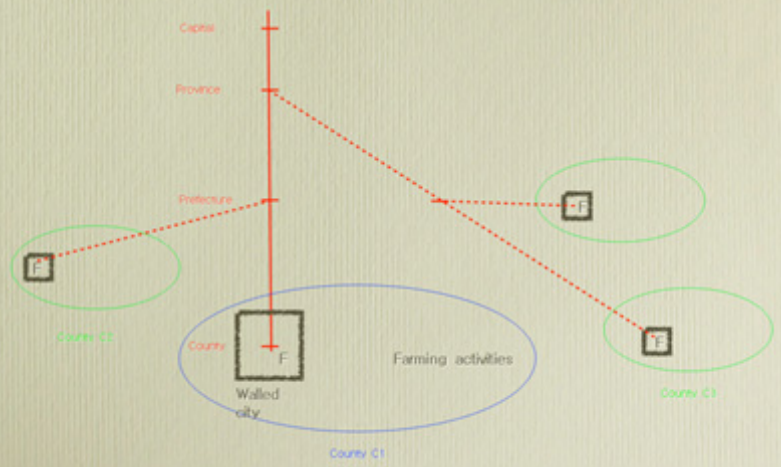
Δ since the underpinning social relations have never been taken seriously

Δ in particular, the problematic of high-density — as a social process and its concomitant social outcomes

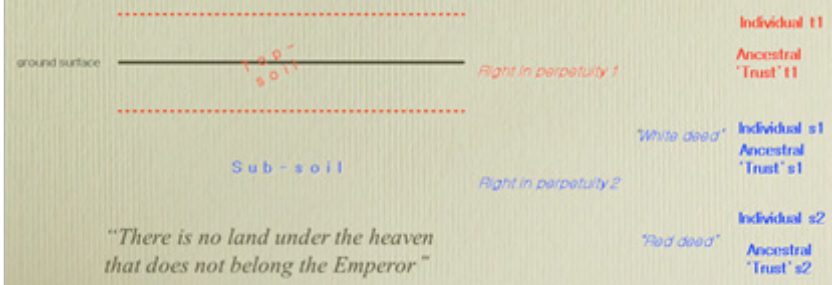
The Hegemony of the Land (Re)development Regime

- forces configuring the development of people and space

Δ Chinese governing in space



Δ layers of ownership within villages in the traditional Chinese land system



"There is no land under the heaven that does not belong the Emperor"

Δ British colonialism

Lord Frederick Lugard, the architect of British colonial rule and Governor, 1907-12

... the "grave responsibility of ... 'bringing forth' to a higher plane ... the backward races" (Moore, 2005: 13)

natures and natives to be managed into a European-inflicted spatiality

Δ development in stages over space

Δ the requirement of self-dependence on finance had forced the Government to heavily rely on land revenues

- proclaimed all land on Hong Kong Island & Kowloon Peninsular Crown-owned, and leased for, e.g., 75-years
- negotiated land in the New Territories by introducing block Crown lease until 1997
- concentrated development on selected spots to maximise revenues while minimising expenses
- high-rise, high-density development is the outcome

Multiple interwoven land relations

- the production and reproduction of dominant and oppressive established structures — the land (re)development regime

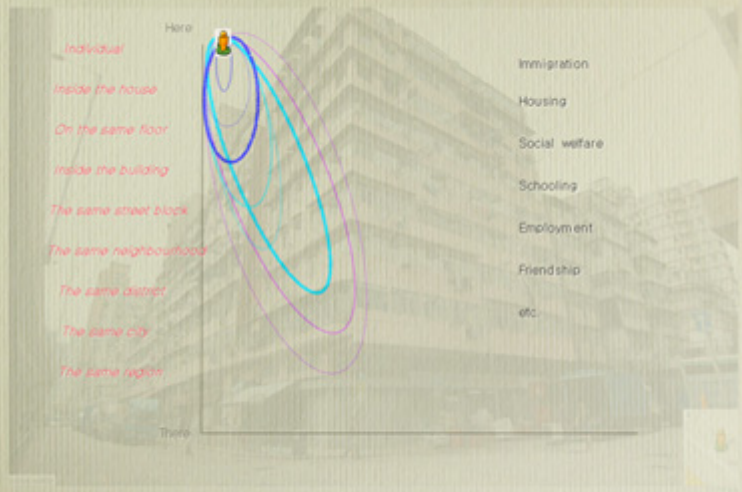
Δ land and property development as the motor of concentration and centralisation of capital

Δ progress as the norm and rationality as the objective

Δ 'highest-and-best use'

- high-density as an ensemble of big differences which are place-specific

Δ not as simple as multiplicity



• the underclass really suffers

Δ high-density living at the centre offers:

– a space of security (or oppression for some) at the private dormitory space

– a space of passageway for fulfilling daily necessities at the neighbourhood space

– a space of selling labour power at the regional space

– in general, the combined network of spatial practices (at the level of costs and convenience of living) is thin, but workable

Δ no possible challenge of the social relations underpinning the unjust social relations

Summary

- a new interpretation of housing problem of the poor in Hong Kong
- one that relates not so much with mere insufficient provision of housing unit, one form or other, but more with the land (re)development regime, which was socio-historically produced
- high-density is seen as a process that produces and reproduces social injustice
- the underclass is the one that is badly hurt by this spatiality
- unless the regime is taken on board, there is no hope to improve the housing problem of the underclass

Session Ⅰ : Housing problems and safety-net

2. 住宅市場的黑市 : 被漠視的租屋政策

Dark side of the housing market : the neglected rental housing policy

CHANG Ai ling

International Conference at Seoul Institute

住宅市場的黑市：被漠視的租屋政策

Dark side of the housing market：the neglected rental housing policy

■住宅發展的常態 (公共住宅+租屋市場+購屋市場)
台灣的住宅市場，是嚴重失衡的天秤

■台灣租屋市場的現況與特性

■台灣官方法令與制度現況

■產業經營的誘因不足

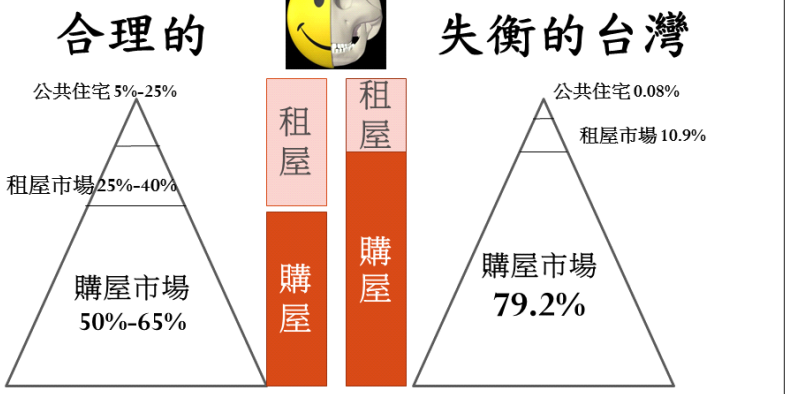
Tsuei Ma Ma Foundation
for Housing and Community Service

1

住宅市場發展

租屋應為住宅消費的重要替代選擇，
更為調控住宅市場的重要安全閥

但在台灣，所有住宅相關資源
都投入在**購屋**市場中，是嚴重失衡的天秤



2

台灣民間租屋市場的現況與特性

◆個體戶小房東經營者居多，市場規模小(10.9%)

-住宅出售收益遠大於住宅出租，租屋無法形成經濟規模
-租屋經濟效益低，房東為降低成本不願委外服務

◆租屋交易地下化、多數未納入規範

-房東躲避稅賦成本，相關責任轉嫁房客

◆租賃權益及屋況品質缺乏保障

-缺乏相關法令規範，權利義務充滿著模糊地帶
-房東常在租約中添加不合理的附加條文
-對弱勢族群的租屋歧視及限制
-屋況品質低、不適合居住、有安全疑慮
-市場充斥著不實資訊，資訊不夠公開透明

3

台灣政府租賃相關法令與制度現況

◆長期以來，政府並未有過住宅租賃政策及住宅租賃專法
-台灣政府對租屋市場沒有立場，任其自生自滅！
-租賃規範多回歸至民法(普通法)、及從不被落實的土地法
-權利義務規範多依契約自由原則處理，任憑租賃雙方自行訂定契約內容。
-政府未明訂租賃契約應記載及不得記載事項

◆政府漠視租賃交易產生的問題，消極處理租賃衍生的糾紛

-糾紛處理都回歸一般司法的救濟程序處理
-訴訟機制：曠日廢時、耗費成本，一般住宅租賃很少採用
-調解機制：無明確約束力，若一方當事人不出席或不同意則無結果
-房客往往迫於無奈，多選擇放棄主張權益

4

發展中的住宅租賃政策

◆出租住宅並未有要求登錄的制度規範，政府無法掌握租屋市場
-多數房東出租均是逃漏稅（九成以上房東申報為自用住宅）

◆近年來開始有租金補貼、興建公共出租住宅(數量極少)以及嘗試著發展的租屋服務平台政策
-僅有法源：《住宅法》第44條、租金補貼、社會住宅專有法源

租賃產業的發展誘因不足

◆住宅租賃之投資報酬率，遠低於住宅買賣高獲利率
-台灣房價長期持續攀升，低稅負導致低持有成本，住宅買賣投資誘因佳。經營出租住宅的報酬率僅為1.57%

→房仲業只願經營住宅買賣，極少數專營租屋的仲介。
（專營租屋的相關服務產業經營者極少。僅有因宿舍供應不足的大專學生租屋市場，加上少數的高端商務、老人租屋市場）

→租屋市場經營以小房東為主。

5

結果

■住宅市場的惡性循環

■小房東為主，品質參差不齊，權益、交易過程保障不足
-經營者的專業能力及經驗不足
-以小房東家屬自行的勞力付出，以節省經營成本
-報酬率低，房東不願投入修繕，造成屋況品質不佳
-許多房東及出租老宅逐漸在老化及惡化

■一般房客只能將租屋當成居住生涯的過渡

■房客推向購屋選擇，被迫背房貸當屋奴

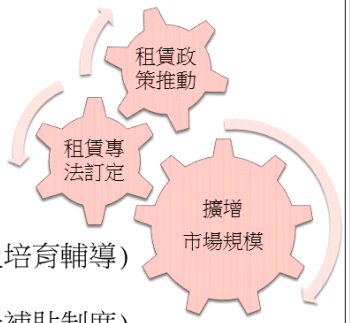
■弱勢家庭承租在租金便宜、但品質窳陋的非合法出租住宅

6

未來倡議重點

發展租屋市場，健全制度，提升品質，擴增市場規模

★推動租賃住宅政策
★訂立租賃專法及修訂相關法規
（保障房東、房客租賃交易權益）
（提升出租住宅屋況品質）
（建立有效的租屋糾紛處理機制）
★擴大市場規模
（給予產業發展誘因，建立產業制度及培育輔導）
★弱勢居助扶助及保障
（公共出租住宅興辦、合理建全的租金補貼制度）



7

近年來，我們在發展租屋市場的努力

· 倡議推動租賃專法，租賃政策

· 成立蝸牛社會企業，做為租屋市場的帶頭示範

· 協助以小房東為主的租屋市場結構的運作更有效率
..運用專業租屋經理組織的力量，整合小房東的屋源
..針對出租怕麻煩、及住在外地管理住宅不易的房東
..從代租代管到包租包管：擴大經濟規模、專業經營管理
..成立公辦民營的整合性租屋服務中心
（整合性租屋服務；租屋、糾紛處理、清潔、修繕評鑑認證）

· 建立房屋／房東履歷、房客履歷，進一步朝向專業的認證

· 崔媽媽基金會的實驗方案：
..蝸牛社會企業：房屋健檢、代租代管、吉屋再生方案
..官方的租屋服務平台、空閒住宅代租代管計劃

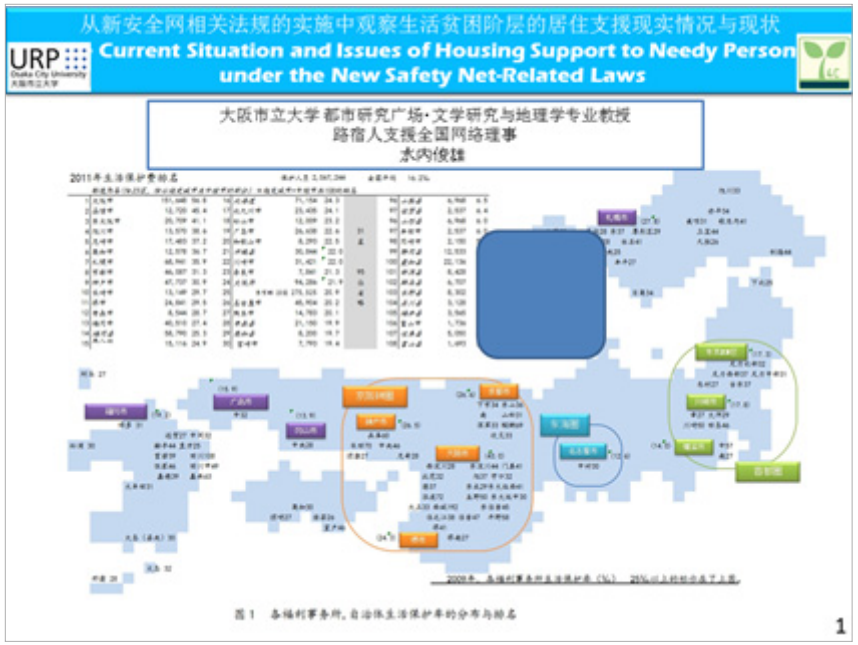
8

Session Ⅰ : Housing problems and safety-net

3. 从新安全网相关法规的实施中观察生活贫困阶层的居住支援现实情况与现状

The Current Situation and Issues of Housing Support to Needy Persons under the New Safety Net-Related Laws

MIZZUCHI Toshio


从新安全网相关法规的实施中观察生活贫困阶层的居住支援现实情况与现状
URP
Current Situation and Issues of Housing Support to Needy Person under the New Safety Net-Related Laws
大阪市立大学 都市研究广场·文学研究与地理学专业教授
路宿人支援全国网络理事
水内俊雄
1

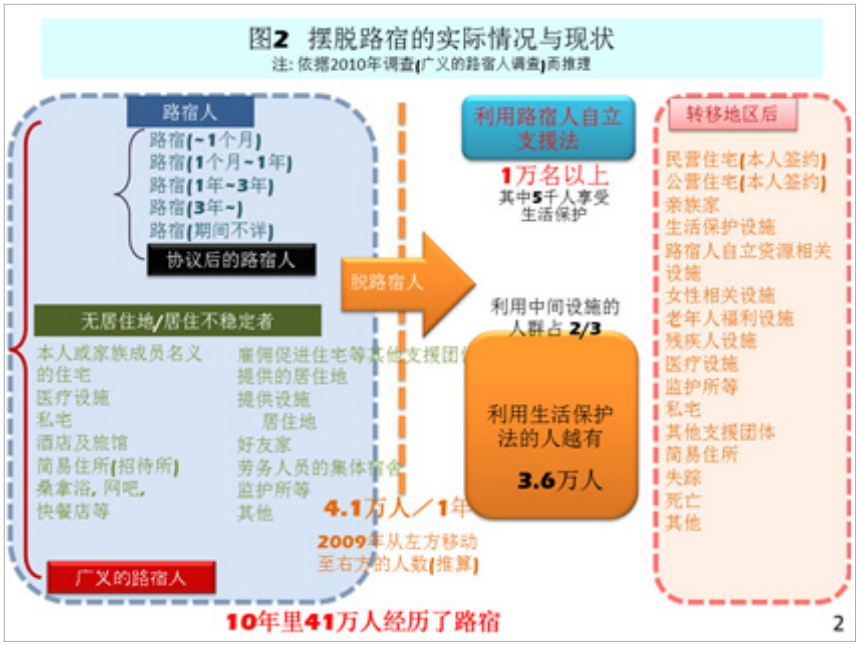


图2 摆脱路宿的实际情况与现状
注: 依据2010年调查(广义的路宿人调查)而推理
路宿人
路宿(~1个月)
路宿(1个月~1年)
路宿(1年~3年)
路宿(3年~)
路宿(期间不详)
协议后的路宿人
无居住地/居住不稳定者
本人或家族成员名义的住宅
医疗设施
私宅
酒店及旅馆
简易住所(招待所)
桑拿浴, 网吧, 快餐店等
雇佣促进住宅等其他支援团体提供的居住地
提供设施居住地
好友家
劳务人员的集体宿舍
监护所等
其他
广义的路宿人
脱路宿人
利用路宿人自立支援法
1万名以上
其中5千人享受生活保护
利用中间设施的人群占 2/3
利用生活保护法的人越有
3.6万人
4.1万人/1年
2009年从左方移动至右方的人数(推算)
转移地区后
民营住宅(本人签约)
公营住宅(本人签约)
亲族家
生活保护设施
路宿人自立资源相关设施
女性相关设施
老年人福利设施
残疾人设施
医疗设施
监护所等
私宅
其他支援团体
简易住所
失踪
死亡
其他
10年里41万人经历了路宿
2

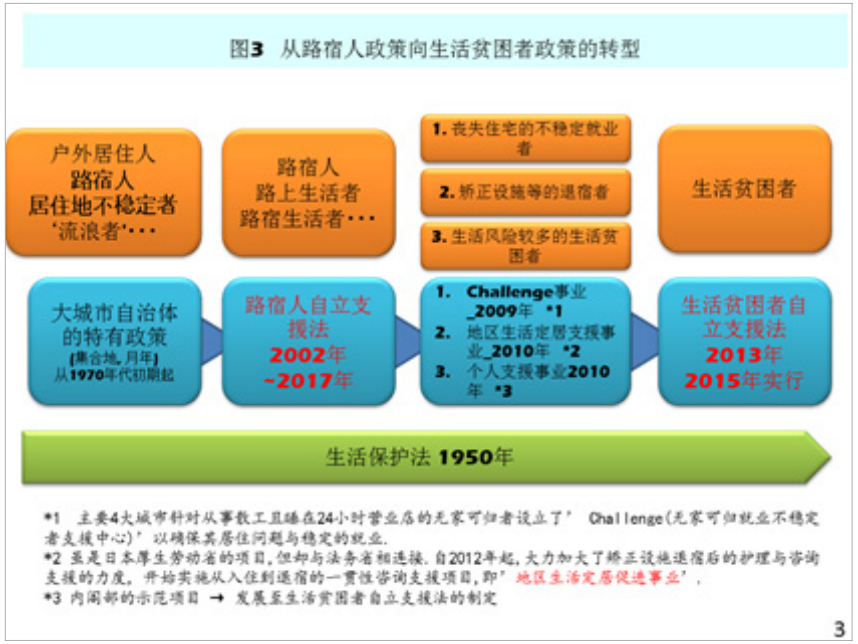


图3 从路宿人政策向生活贫困者政策的转型
户外居住人
路宿人
居住地不稳定者
'流浪者'···
路宿人
路上生活者
路宿生活者···
1. 丧失住宅的不稳定就业者
2. 矫正设施等的退宿者
3. 生活风险较多的生活贫困者
生活贫困者
大城市自治体的特有政策
(集合地, 月年)
从1970年代初期起
路宿人自立支援法
2002年
~2017年
1. Challenge事业 _2009年 *1
2. 地区生活定居支援事业_2010年 *2
3. 个人支援事业2010年 *3
生活贫困者自立支援法
2013年
2015年实行
生活保护法 1950年
*1 主要4大城市针对从事数工且睡在24小时营业店的无家可归者设立了' Challenge(无家可归就业不稳定者支援中心)' 以确保其居住问题与稳定的就业.
*2 虽是日本厚生劳动省的项目,但却与法务省相连接. 自2012年起,大力加大了矫正设施退宿后的护理与咨询支援的力度. 开始实施从入住到退宿的一贯性咨询支援项目,即' 地区生活定居促进事业'.
*3 内阁部的示范项目 → 发展至生活贫困者自立支援法的制定
3

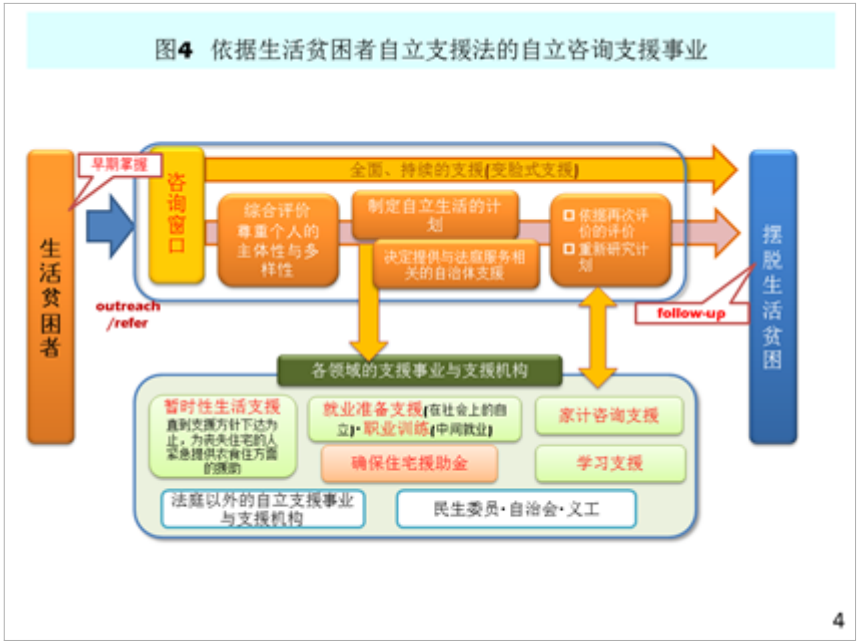


图4 依据生活贫困者自立支援法的自立咨询支援事业
生活贫困者
早期掌握
咨询窗口
全面、持续的支援(完验式支援)
综合评价 尊重个人的主体性与多样性
制定自立生活的计划
决定提供与法庭服务相关的自治体支援
依据再次评价的评价
重新研究计划
outreach /refer
follow-up
摆脱生活贫困
各领域的支援事业与支援机构
暂时性生活支援
直到支援方针下达为止, 为丧失住宅的人紧急提供衣食住方面的援助
就业准备支援(在社会上的自立)·职业训练(中间就业)
家计咨询支援
确保住宅援助金
学习支援
法庭以外的自立支援事业与支援机构
民生委员·自治会·义工
4

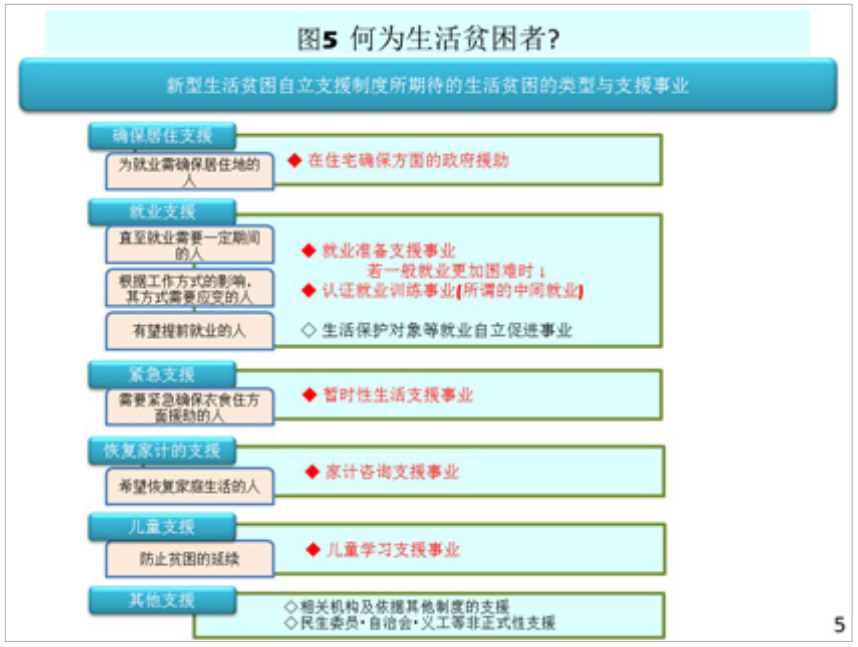


图5 何为生活贫困者?
新型生活贫困自立支援制度所期待的生活贫困的类型与支援事业
确保居住支援
为就业需确保居住地的人
◆ 在住宅确保方面的政府援助
就业支援
直至就业需要一定期间的人
根据工作方式的影响，其方式需要应变的人
有望提前就业的人
◆ 就业准备支援事业
若一般就业更加困难时↓
◆ 认证就业训练事业(所谓的中间就业)
◇ 生活保护对象等就业自立促进事业
紧急支援
需要紧急确保衣食住方面援助的人
◆ 暂时性生活支援事业
恢复家计的支援
希望恢复家庭生活的人
◆ 家计咨询支援事业
儿童支援
防止贫困的延续
◆ 儿童学习支援事业
其他支援
◇相关机构及依据其他制度的支援
◇民生委员·自治会·义工等非正式性支援
5

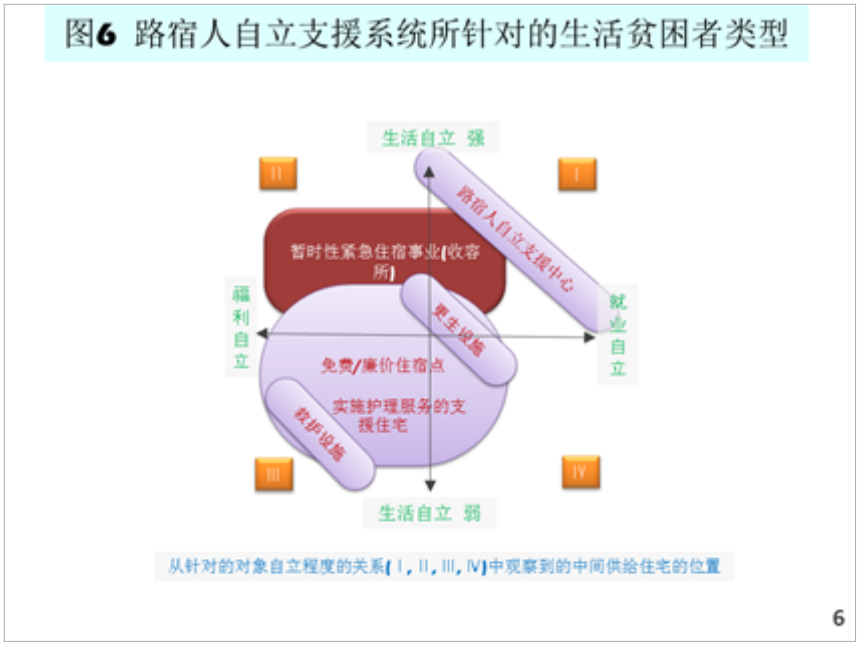


图6 路宿人自立支援系统所针对的生活贫困者类型
生活自立 强
生活自立 弱
福利自立
就业自立
路宿人自立支援中心
暂时性紧急住宿事业(收容所)
更生设施
免费/廉价住宿点
实施护理服务的支援住宅
救护设施
I
II
III
IV
从针对的对象自立程度的关系(Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ, Ⅳ)中观察到的中间供给住宅的位置
6

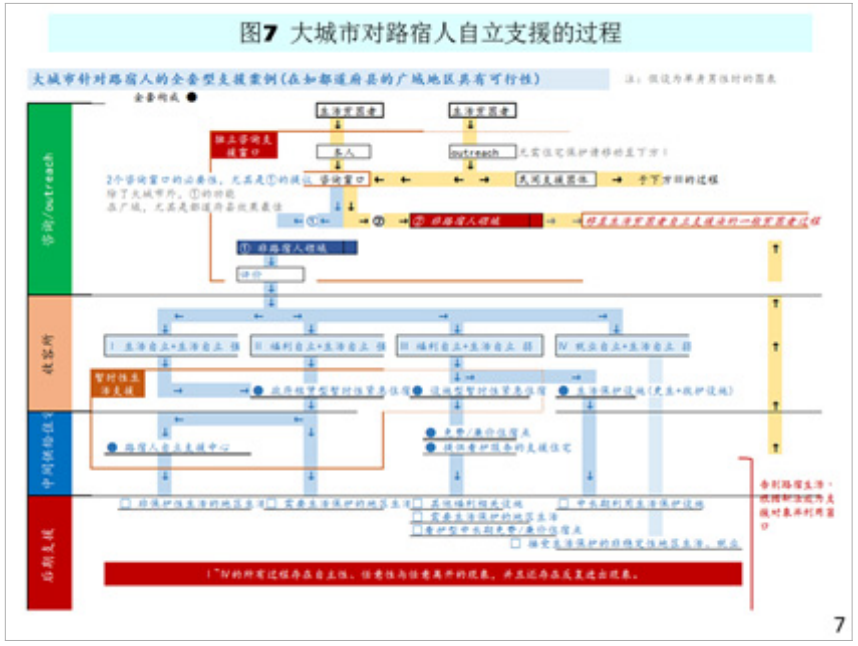


图7 大城市对路宿人自立支援的过程
大城市针对路宿人的全套型支援案例(在如都道府县的广域地区具有可行性)
咨询/outreach
收容所
中间供给住宅
后期支援
7

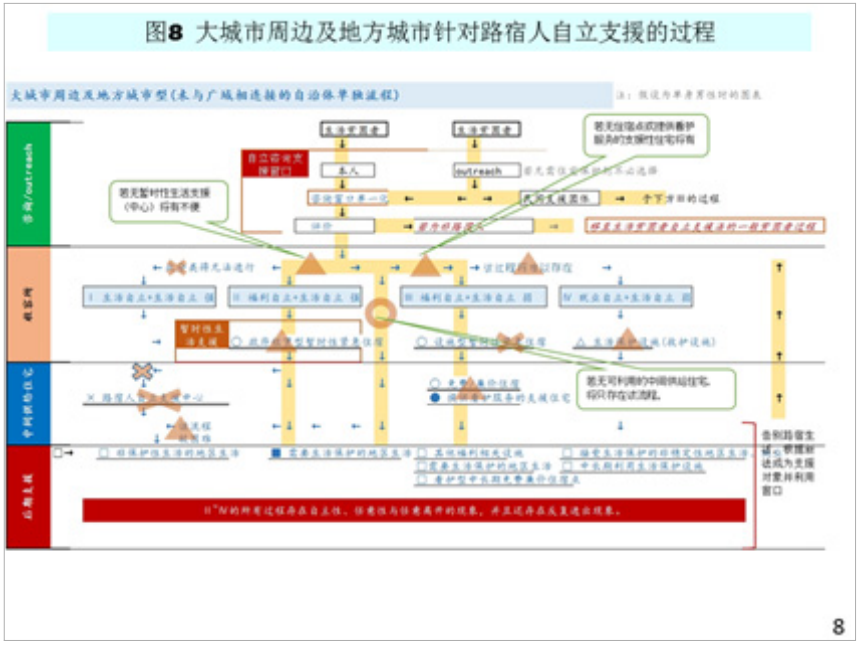
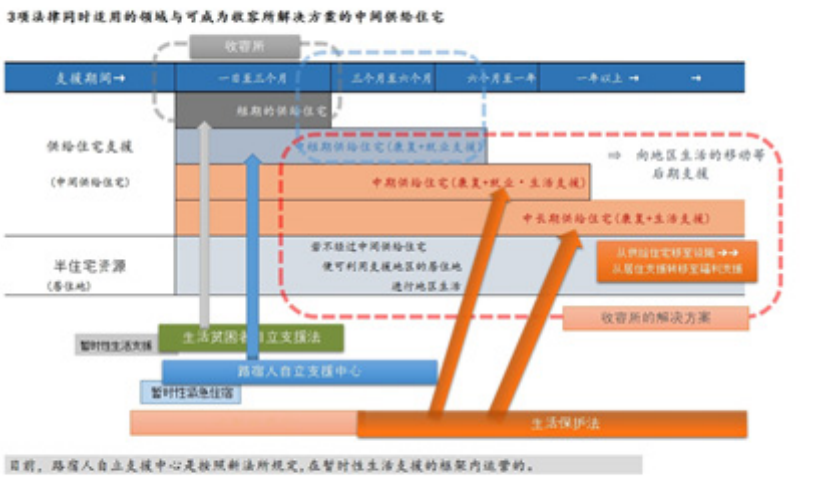


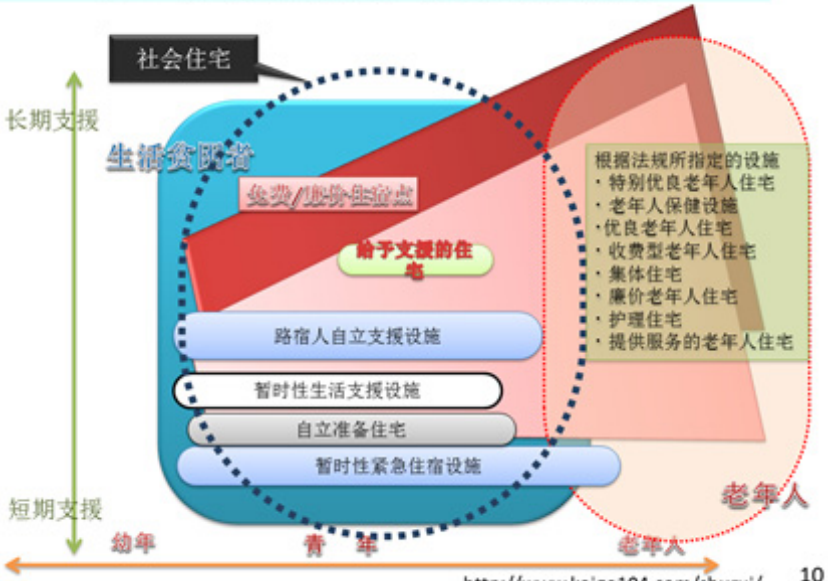
图8 大城市周边及地方城市针对路宿人自立支援的过程
大城市周边及地方城市型(未与广域相连接的自治体单独流程)
咨询/outreach
收容所
中间供给住宅
后期支援
8

图9 依据3项法律(生活保护、路宿人、生活贫困者)的中间供给住宅的作用



9

图10 向生活贫困者提供的多种中间供给住宅平面图



10

图11 新型'提供护理服务的租赁住宅'的必要性

日本经济新闻 2013年7月21日，作者投稿

11

Session Ⅰ : Housing problems and safety-net

4. 台灣住宅政策省思 : 房產神話與改革之契機挑戰

Rethinking of Taiwan Housing Policy : The myth of Real Estate and Housing Right

PENG Yang kae

台灣住宅政策省思：
房產神話與改革之契機挑戰

彭揚凱
專業者都市改革組織秘書長
社會住宅推動聯盟召集人

OURs 都市改革組織 The Organization of Urban Re-s

住宅奇景：三高三低

三高
1) 高房價：房價所得比台北市15.01、新北市12.67（2014年Q1）
2) 高自有率：80%（2012年，僅次於新加坡)
3) 高空屋率：10.5%，86萬戶（2014年）

三低
1) 低稅率：持有稅＜0.1%，利得稅＜3%，幾乎為全球最低
2) 低社會住宅：0.08%（7千餘戶）
3) 低品質（Capability/Price）

OURs 都市改革組織 The Organization of Urban Re-s

住宅政策之歷史形構

1) 戰後的台灣都市化過程與住宅問題的形成是台灣特殊的經濟發展模型的平行產物。做為發展中國家，加工出口貿易才往往是國家真正關心的政策，相對應的則是國家長期忽視都市土地政策與住宅政策。（插曲：1960s聯合國顧問團）
2) 在冷戰與威權統治的國家與社會歷史關係下，縱使人們無法以正常薪資在市場中解決住宅服務，但卻缺乏組織他們自己形成政治壓力而得到公部門提供的住宅服務的條件。
3) 在國家幾近缺席狀況下，只能藉由缺乏管理的市場（預售制）及非正式部門（違建）解決住宅需求。

OURs 都市改革組織 The Organization of Urban Re-s

住宅政策的迷思與問題

1) **基本意識型態**：住宅為商品，市場萬能論，政府最重要的角色是維持不動產資本市場活絡（市場開發、鼓勵購屋、貨幣寬鬆）。
2) **政策特徵**
- 政府少有作為，唯一有的就是「鼓勵」人民於「市場」買屋。
- 台灣的住宅政策幾乎與「房地產政策」劃上等號。
3) **政策後果**：也由於缺乏國家積極介入歷史脈絡，**住宅問題去公共化**，變成關乎努力工作、認真儲蓄、置產投資之個人化議題。

房產神話之建構

由於長期在政商地產權力集團宰制下，建構出一套**房產神話/地產文化霸權**，它除了正當化該集團地產利益掠奪外，更滲透進了大眾的意識之中。

1）**經濟面**強調「不動產是火車頭產業」、「房價漲代表經濟好」；
2）**政治面**標榜「開發就是進步」、「房價高代表有政績」；
3）**個人價值**崇尚「買房是人生奮鬥目標」、「房市為理財投資首選」

於此之下，房價只有漲不會跌。住宅嚴重偏離居住消費之必需，成為財富積累的最有效手段。此為台灣住宅問題高之深層困境！

房產極右翼國家浮現

問題	現象
• 市場萬能	• 住宅高自有率 = 進步
• 國家最少介入	• 預算、組織、法令弱化
• 漠視居住權利	• 居住權 = 所有權
• 缺乏弱勢照顧	• 落後且量少的住宅補貼
• 低度重分配	• 扭曲與過低房產稅賦
• 房產開發浮濫	• 高度商品化（炒作）
• 住宅問題去公共化	• 依賴家庭、個人

契機？高房價民怨

1) 無屋低收入戶（10%）
- 民怨來由：？，因為購屋從非選項（反正都買不起）
- 緩和機制：非正式住宅市場緩衝

2) 無屋一般/青年家戶 (20%)
- 民怨來由：購屋夢碎
- 緩和機制：政府（購屋補貼、合宜住宅、奢侈稅.等）、家庭（父母對購屋之金援）、時勢（當前失業/薪資問題更具急迫性）

3) 有一屋家戶（60%）
- 民怨來由：換房/第二房更加困難
- 緩和機制：對財富增值的虛幻感、取得地產遊戲的入場票

(4) 有多屋家戶(10%)：高房價真正受益者，反對改革

挑戰？地產權力集團

台灣自八零年代起，業已形成一植基土地房產利益的綿密政商網絡。

- 主導者（吃肉）：政治集團/地方派系、地產相關集團、資本家；
- 支持者（喝湯）：投機客、小地主/多屋戶、高階收入者；
- 被宰制者（望梅止渴/有為者亦若是）：多數有屋(一房)者、期待有屋者

殘酷的事實是，「**地產權力集團**」(Power Bloc)**竟然建立在被宰制者一定的同意性上**。

OURs
都市改革組織
The Organization of Urban Re-s
改革方向與可能
一、居住人權入憲 終結強拆迫遷
保障人民有和平、安全而有尊嚴地居住權利，國家責無旁貸，並應停止所有違反此原則之強拆迫遷作為。
二、改革房產稅制 杜絕投機炒作
在保障自住權益原則下，進行「房地合一、實價課稅」之稅制改革，針對短期買賣及囤屋課以重稅。
三、檢討公地法令 停建合宜住宅
全面修正以標售、設定地上權、都市更新賤賣公地之法令，立即停辦弊端叢生的合宜住宅，遏止官商勾結。
四、廣建社宅達5% 成立住宅法人
以社會住宅達5%為國家發展目標，進行「住宅法」修法，成立住宅法人，強化土地、財源、弱勢保障等機制。
五、擴大租屋市場 制訂租賃專法
制訂「住宅租賃專法」，引導空屋出租，保障租賃雙方權利，強化弱勢扶助，讓租屋成為有尊嚴、合理的居住選擇。
五大訴求
巢運

Session II : Affordable housing policy

1. 社會住宅起步：弱勢居住需求的保障及挑戰

The Beginning of social housing: protecting housing needs of the disadvantaged groups and its challenges

CHAN Chun chieh

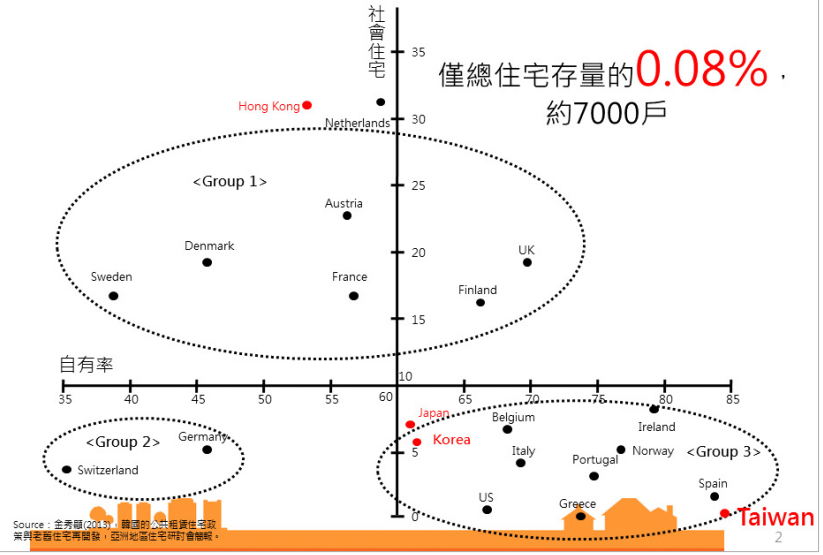
社會住宅起步：弱勢居住需求的保障及挑戰

The Beginning of social housing:
protecting housing needs of the disadvantaged groups
and its challenges

詹竣傑(CHAN, Chun-Chieh)
中華民國專業者都市改革組織 執行秘書
Executive Secretary, The Organization of Urban Re-s
2015.5

OURs 都市改革組織 The Organization of Urban Re-s

台灣社會住宅存量稀少



「社會住宅」啟動之背景脈絡

1. 高房價引發民怨形成公眾關注議題(2009~)
2. 民間團體適時倡議施壓(2010~)
3. 政黨之選舉競爭（2011總統選舉，2010、2014地方選舉)
4. 較採直接抑制房價手段政治反彈較低

盲點：認知與價值設定

1. 未體認社會住宅具福利性質，需政府（直接/間接）補貼介入方能興辦運營
   a. 財務自償迷思
   b. 政府預算人力低度投入
   c. 過度期待獎勵民間興辦
2. 未堅持社會住宅為保障國民居住權手段，並應以弱勢優先
   a. 僅允諾10%保障弱勢
   b. 齊頭平等式租金設算
   c. 年齡限定（對象限定20-45歲)

困境一：財源

1. **社會住宅投資過低**：如韓國(約94倍)、美國(約65倍)皆支出龐大預算

	台灣	韓國	美國
預算	10年 67億TWD	2009-2018中，每年約4.9兆KRW (約1,372億TWD)	200億 USD(2013) (約6000億TWD)
總人口	2300萬	5000萬	3.16億
比例倍數 (經人口比例換算)	1	94	65

2. **財政困難**：台灣整體賦稅負擔率(Tax Revenue as Percentage of GDP)極低(以2013年為例)

國家	加拿大	美國	新加坡	瑞士	韓國	瑞典	法國	台灣
比例	25.7%	19.3%	13.5%	20.3%	17.9%	33%	28.3%	12%

5

困境二：組織與人力

1. **大量推動需專職人力**

社會住宅需一定行政能量推動，綜觀亞洲鄰近諸國(韓國、日本、香港、新加坡)，皆以政府為主，成立公法人興辦

專責機構	人數
SH 에스에이치공사	695人
大阪市住まい公社	300人
香港房屋委員會 Hong Kong Housing Authority	8367人
HOUSING & DEVELOPMENT BOARD	5567人

2. **困難**

a. **人力編制不足**：

中央(僅約20人)，地方(以台北市規模最大，約150人)，短期難以突破

b. **住宅法人**：

地方政府(台北市、新北市)有意願成立，尚待突破議會立法

c. **過度期待民間參與**：

住宅市場以出售式為主，民間組織未有出租住宅經驗

6

困境三：制度與法令未臻完善

1. **制度不足**：僅《住宅法》中第三章
2. **中央卸責、地方買單**：中央僅負責法令解釋與政策督導，地方政府實際執行負擔沉重(土地、人力、財源)
3. **獎勵民間機制不足**：

a. 稅賦原已偏低，獎勵效果有限

b. 經費補貼有財務與政治困難

c. 以其他方式：如零出資BOT、都市開發獎勵分回

7

困境四：對象

1. **現況**：

a. 青年優先：90%出租給20～45歲之青年家庭 (20-45歲)

b. 未保障弱勢：僅保留10%給弱勢族群 (低收入戶、老人、身心障礙)

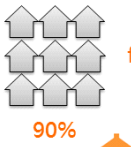
c. 租金齊頭式平等，且難以負擔：每月9,240~27,000 NTD (約31.4萬~91.8萬KRW)

2. **背後之政治邏輯**：

a. 青年受高房價影響壓迫透過媒體報導擴大，弱勢發言權較弱

b. 選舉考量：青年政治傾向未定，是政策優先標的，弱勢較少參與政治事務

c. 有房產民眾對於青年之疑慮較低



8

反思：後進推動的可能性

1. 各國經驗眾多，無法完全複製，應積極檢視，並採取符合台灣政治經濟脈絡之取徑。
2. 政策課題：在需求高、社會住宅存量嚴重不足條件下

a. 推動主體：為效增加存量，政府為主or獎勵民間為主

b. 住戶對象：數量有限狀況下，弱勢居住保障與混居如何兼顧

c. 財務來源：在財源限制下，應如何突破？(如房產稅收改革or開發組合)

d. 替代形式：租金補貼V.S興建社會住宅

Source:http://www.faithingyourblueprint.com/take-responsibility/

9

Session II : Affordable housing policy

2. 首尔市社会住房的现状和激活

Social Housing Status of Seoul and it's Facilitate Method : Activating Social Housing Support Regulation of Seoul

KIM Sungab

首尔市社会住房的现状和激活

以首尔市社会住房的激活支援条例为主

首尔市议员 金善甲

序言

- 三种失言(三愆)
  - 是否到了该说的顺序?
  - 是否在该说的顺序到了，却没能说?
  - 是否在轻率地说话?

第一：是否到了该说的顺序?

- 2014年 10月

  制定「首尔特别市社会经济基本条例」
  - 明文化首尔市对于社会经济的理念和构成的主体，共同的基本原则。
  - 以社会价值的实现为基本理念，为了组成社会经济生态系统，准备了各种措施和支援的根据。

第一：是否到了该说的顺序?

- 2015年 1月

  制定「关于首尔特别市社会住房激活支援等的条例」
  - 为了社会经济弱者的住房改善，激活社会住房
  - 支援有关住房的社会经济主体的培养

第一：是否到了该说的顺序?

- 自从社会经济基本条例的制定经过6个月
- 自从社会住房条例的制定只有经过3个月
- 在现地点开始谈社会住房的现状是否合适?

第一：是否到了该说的顺序?

- 社会住房激活条例是在大韩民国国内第一个制定的条例
- 为了培育社会经济主体，激活社会住房的事业，准备了首尔市能够主导施行的自治法上的根据

第一：是否到了该说的顺序?

- 社会住房激活条例的主要内容
  - 首尔市树立了五年单位的社会住房激活支援基本计划
  - 新建为了激活社会住房的社会住房委员会
  - 规定首尔市社会住房综合支援中心的设置

第一：是否到了该说的顺序?

- 如果社会住房支援事业获得了成果?
  - 激活社会住房能够对社会经济弱者们
  - 其中尤其对‘住房费用的负担可能性(affordability)’，‘住房的 质量水准(是否在不差的住房生活)’ 双重为难的青年，预料能够成为很大的帮助。

第一：是否到了该说的顺序?

- 首尔市的社会住房支援事业的步骤将会成为跟踪着的里程标示

第一：是否到了该说的顺序?

- 虽然还在事业施行初期，但是查看首尔市社会住房支援事业 现状，谋求方向，在现地点持有重要的意义！

第二：是否在该说的顺序到了，却没能说?

- 在首尔市爆增的房租和尤其在儿童，青少年，老人等和青年们发生深刻的住房贫困的社会问题
- 社会住房是能够解决住房问题的一个应对方案

第二：是否在该说的顺序到了，却没能说?

- 间隙正在加宽的两极端化局面下，社会弱者们被赶到地下和屋塔房，考试院等，住房贫困问题正在逐渐深刻化
- 全国有129万名的儿童，青少年被逼在最低住房水准以下生活，调查结果针对地下住房，就有23万名的儿童，青少年在居住

第二：是否在该说的顺序到了，却没能说？

按照住房占有形态，全国和首尔青年户口的构成比率变化(1990～2010年)

区分		1990年		1995年		2000年		2005年		2010年	
		频度	比率	频度	比率	频度	比率	频度	比率	频度	比率
首尔	购买	140,365	15.2	111,880	13.3	107,464	14.2	121,372	16.6	86,360	12.6
	租赁	497,583	54.0	530,136	62.9	457,370	60.4	336,317	46.0	277,490	40.3
	月租	257,649	28.0	184,302	21.9	176,956	23.4	257,238	35.2	312,785	45.5
	无偿	25,499	2.8	16,787	2.0	14,924	2.0	15,770	2.2	11,179	1.6
	全体	921,096	100.0	843,105	100.0	756,714	100.0	730,752	100.0	687,814	100.0
全国	购买	760,233	22.0	803,802	23.6	737,812	23.5	697,630	23.3	585,450	20.8
	租赁	1,492,020	43.2	1,689,553	49.6	1,525,622	48.5	1,092,125	36.4	925,469	32.9
	月租	1,064,115	30.8	793,805	23.3	759,071	24.1	1,076,338	35.9	1,187,474	42.2
	无偿	135,592	3.9	118,884	3.5	122,472	3.9	133,926	4.5	112,960	4.0
	全体	3,451,960	100.0	3,406,044	100.0	3,144,977	100.0	3,000,084	100.0	2,811,353	100.0

资料：统计厅，人口住房总调查，该年度

第二：是否在该说的顺序到了，却没能说？

青年层的平均工作期间变化(2000~2012年)

区分	2000年	2010年	2012年
20~24岁	1.7	1.3	1.2
25~29岁	2.9	2.4	2.3
30~34岁	4.8	4.4	4.2
平均	3.1	2.7	2.6

资料：雇佣劳动部 ： 按照雇佣形态的勤劳实况调查，该年度。

第二：是否在该说的顺序到了，却没能说？

- 青年层的住房不安和雇佣不安直接影响到结婚的抛弃和出生的回避，正在跑向全世界没有前例的低出生 · 超高龄化社会，
- 是大韩民国的主要基础问题。

第三：是否在轻率地说话？

激活空屋计划和公家租赁事业的比较

区分	激活空家计划	公家租赁住房计划
事业实行时期	2015年 2月	2015年4月
首尔市支援	每房工程费用的50%（最多2千万韩币）	房地产中介费每件总共50万韩币
对象	低收入户口	首尔市民
优惠	市价的80%，最低可以居住6年以上	市价的90%
今后计划	2015年35个洞，2018年为止185个洞(1人户口为基准 925户）每年扩大	2015年3000户，2018年为止准备供应1万1千口

资料 ： 首尔市议会 金善甲议员室

第三:是否在轻率地说话?

社会住房示范供应计划

区分	公共租赁住房	社会住房
供应主体	国家，自治体，公社	社会经济主体(社会企业，协同组合，NPO 等)
财源来源	财政和基金	组合费，社会投资基金
租金	市价的30 ~ 80%	市价的 80%
居住形态	1户口	多数户口(1人户口)
居住期间	10年 ~ 20年	继续

资料 : 首尔市议会 金善甲议员室.

第三:是否在轻率地说话?

- 关于社会住房，首尔市在主导的立场来推进事业
  - 首尔市要集中进行多样的示范事业和为了社会关照阶层，儿童，青少年，青年等现存盲区寻求新的解决方案
  - 国土部要为了国内现实有帮助的市民住房安全当做主焦点，集中进行事业

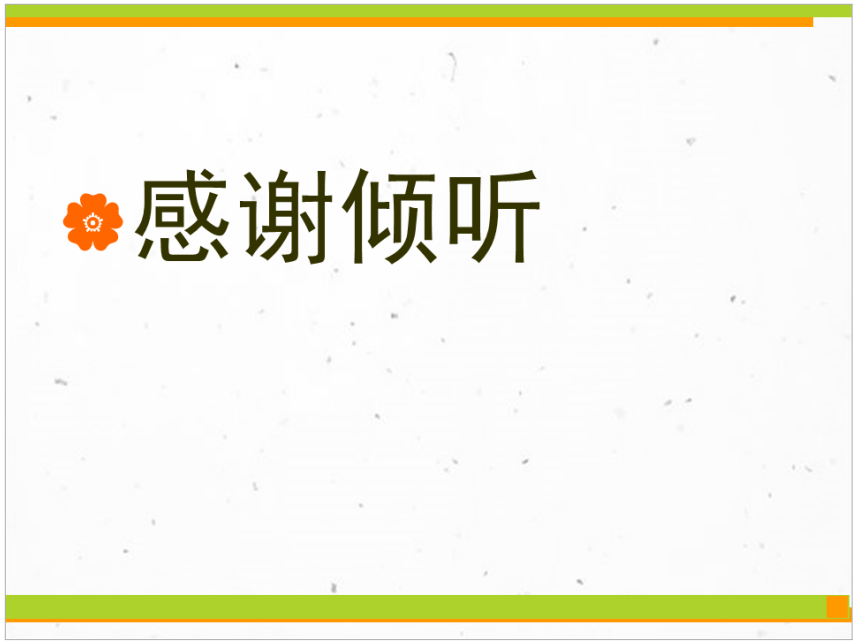
第三:是否在轻率地说话?

- 首尔市和国土部各方为了在社会住房激活产生成果，需要对于租赁住房法和住房福祉基本法，协同组合基本法或社会企业育成法等

法律 · 制度改善尽力更多的努力

由此结论?

- 首尔市的复杂的住房问题，只靠社会住房激活对策，是无法完成解决
  - 需要在宏观上扩展首尔市社会经济的边缘， 帮助持续可能性，来解决住房问题
  - 在微观上，可以贡献对于现在的社会经济弱者们在经受住房贫困的苦痛，减少租赁租金价格的安定


感谢倾听

Session II : Affordable housing policy

3. 针对低收入家庭的首尔购入租赁住宅的试验和课题

New Challenges and Experiments on the Public Housing supplied through the purchase of Existing Housing Units in Seoul

CHOI Eunyoung

针对低收入家庭的 首尔购入租赁住宅的试验和课题

韩国城市研究所 崔恩英（音）

目录

1.购入租赁住宅是指?
2. 扩大供应的必要性
3. 现况和问题
4. 新试验
5. 剩余的课题

1 购入租赁住宅是指?

定义

- 为了让低收入阶层在市区内以目前的收入继续居住在原生活地区，SH公社等项目施行机构购入原有的住宅，在可承担的范围内供应给这些阶层的公共租赁住宅

引进背景及经过

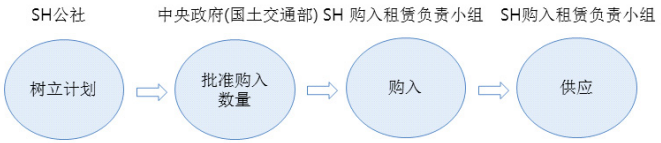
- 1993年针对最低收入阶层的永久租赁住宅供应中断(2009年重启建设)
- 2001年购入老旧住宅，树立将其转换为租赁住宅的方案(高建 首尔市长)
- 2002年 SH公社实施供应
- 2004年作为中央政府的住宅福利项目被引进(卢武铉总统)
- 2012年作为实现提供8万户租赁住宅目标的一个环节，SH公社扩大供应(朴完淳首尔市长)

公共租赁住宅供应方式的转换

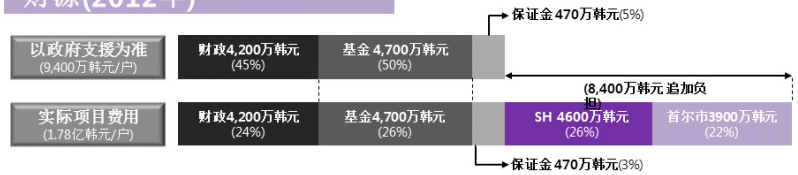
- 在市区外围建设大规模公寓区 → 在市区内利用原有的小规模住宅

1 购入租赁住宅是指？

住宅供应及购入程序



财源(2012年)



1 购入租赁住宅是指？

租赁条件

- 约为周边价格的**30%**
- 以**2014**年**10**月为准，**SH**公社购入租赁住宅的平均保证金约为**1326**万韩元，每月租金约为**11**万韩元。
- 租赁期间从引进制度初期的最长**6**年延长至**2014**年的**20**年。

入住者选定基准

- 应居住在供应对象住宅所在的自治区
- 分为排名第**1**的优先入住者和排名第 **2**的优先入住者
  - -排名第1的入住者: 低保户和单亲家庭
  - -排名第2的入住者 : 月均收入不到前一年度城市劳动者每户月均收入50%的家庭和不到月均收入100%的残疾人

2 扩大供应的必要性

传贳价格、月租金提升导致承租家庭居住成本负担加重

各收入分位的承租家庭的居住费用(2012年)

(单位 : 千韩元)

区分	收入		支出			RIR
	整体收入	可支配收入	整体支出	消费支出	居住费用	
1分位	804	683	955	834	347	50.8
2分位	1,997	1,693	1,839	1,535	443	26.2
3分位	3,171	2,698	2,616	2,143	571	21.2
4分位	4,450	3,692	3,390	2,633	671	18.2
5分位	7,056	5,691	4,884	3,520	941	16.5
整体	3,103	2,579	2,496	1,972	557	21.6

注 : 居住费用中包含保证金、取暖费等基本居住维持费用.
资料 : 统计厅, 家庭动向调查, 2012.

原有入住者的满意度高

2 扩大供应的必要性

首尔市持有的可承担公共租赁住宅量不足

- 截至2013，长期公共租赁住宅在一般家庭数中的占比全国为5.3%(924,395户), 首尔为6.0%(211,800户)，两者比重几乎持平

全国和首尔长期公共租赁住宅持有量的变化(2007~2013年)

(单位 : 千韩元)

区分	2007年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年	
	全国	首尔	全国	首尔	全国	首尔	全国	首尔	全国	首尔	全国	首尔
永久租赁	190	46	190	46	191	46	191	46	191	46	192	46
50年租赁	100	74	96	70	101	72	101	74	102	76	103	77
国民租赁	156	8	296	19	376	26	432	28	455	29	489	37
长期传贳	-	-	8	8	16	15	18	17	20	20	26	26
长期租赁	16	2	39	6	52	8	65	11	86	17	115	25
整体	462	130	629	149	736	167	807	176	854	188	924	212

注 : 购入租赁住宅包括国民租赁住宅. 2008年因首尔市资料分析出现错误将其除外.
资料 : 国土交通部, 租赁住宅统计 相关年度.

建设型公共租赁住宅扩大供应的难处

3 现况和问题

1. 无新增供应住宅

首尔市(SH公社)供应扩大

- SH公社的供应量为6,429户
- SH公社近3年来扩大供应量，整体持有量的半数以上为2011年之后供应

中央政府(LH公社)供应缩减

- LH公社的供应量为9,517户
- 中央政府推进每年供应购入租赁及长期传贳租赁住宅4万户，到2017年共供应20万户
- 然而LH公社持有的购入租赁住宅中，首尔的份额在全国份额中的占比持续减少

SH公社和LH公社首尔购入租赁住宅每年供应趋势

区分	SH公社		LH公社	
	户数	比率	户数	比率
2002年	592	9.3	-	-
2003年	639	10.0	-	-
2004年	-	-	503	5.3
2005年	-	-	1,420	14.9
2006年	-	-	1,558	16.4
2007年	15	0.2	1,250	13.1
2008年	215	3.4	1,276	13.4
2009年	636	10.0	1,430	15.0
2010年	715	11.2	878	9.2
2011年	750	11.7	350	3.7
2012年	1,500	23.5	306	3.2
2013年	1,219	19.1	546	5.7
2014年	107	1.7	-	-
整体	6,429	100.0	9,517	100.0

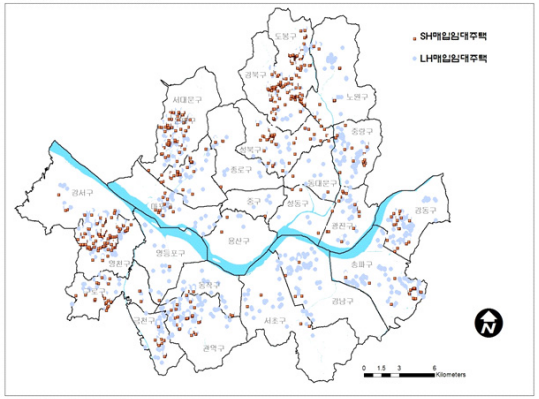
资料：SH公社及 LH公社内部资料.

3 现况和问题

2. 地区偏重

引起各居住地区的居住福利公平性问题

买入租赁住宅的分布

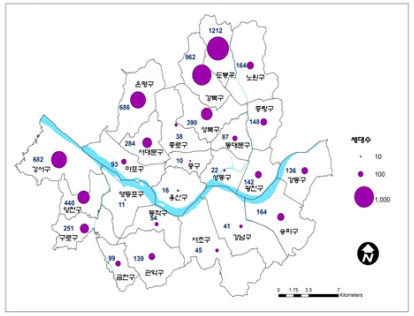


资料: SH公社及LH公社内部资料.

3 现况和问题

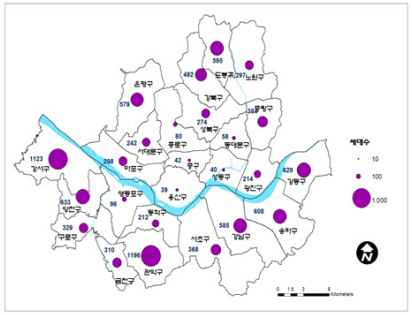
- 在市中心和附近的中区、钟路区、永登浦区、龙山区、城东区，SH和LH公社的供应量均较少
- SH公社的地区偏重现象较LH公社更为严重

SH公社首尔市各区购入租赁住宅的户数



资料：SH公社内部资料.

LH公社首尔市各区购入租赁住宅的户数



资料：SH公社内部资料.

3 现况和问题

3. 政府支援少导致以原有价格供应难以实现供应目标，项目施行机构负担加重

首尔多户型住宅的实际交易价格为全国最高水平，与其他市、道的价格差距逐步拉大

全国各市、道每3.3㎡多户型住宅实际交易价格的变化(2006~2014年9月)

(单位 :万韩元)

区分	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
首尔特别市	999	1,113	1,327	1,438	1,501	1,485	1,471	1,475	1,486
全国	828	838	961	964	880	786	770	822	888

资料 :国土交通部实际交易价格资料,相关年度.

2012年支援基准单价上调，但还低于实际购入价格

- 政府每户支援单价自2003年至2008年保持相同水平，为7000万韩元，是属于不考虑各市和各道价格差距的支援方式
- 2009年政府支援单价首次上调，2012年开始实施考虑各市和各道具体价格差距的方式

各年度政府对购入租赁住宅的每户支援基准单价(2005~2013年)

(单位 :万韩元)

区分	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
全国(LH)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,350	7,350	8,000	8,500	9,000
首尔（SH）	-	-	7,000	7,000	7,350	7,350	8,000	9,000~9,400	9,400~9,900

资料：SH公社及LH公社内部资料

3 现况和问题

政府支援基准单价在SH公社购入价格中的占比依旧较低

- SH尽管购入实际交易价格以下的住宅，但除了政府支援比重曾为90.9%的2007年之外，基本上仅保持在略高于50%的水平

每㎡实际交易价格·SH购入价格·政府基准单价比较(2002~2014年)

(单位 :万韩元)

区分	多户型住宅的实际交易价格		SH购入价格	政府基准单价	政府支援单价在SH购入价格中的占比
	全国	首尔			
2002年	-	-	138.0	-	-
2003年	-	-	152.3	-	-
2006年	228.8	305.8	-	-	-
2007年	231.8	341.6	161.9	147.2	90.9
2008年	258.5	402.1	328.6	168.3	51.2
2009年	259.2	450.6	285.5	159.1	55.7
2010年	237.8	469.0	295.5	160.0	54.1
2011年	220.3	464.2	291.7	138.1	47.3
2012年	212.7	465.0	344.7	182.8	53.0
2013年	229.4	468.9	346.2	190.0	54.9
2014年	250.8	470.1	417.0	213.9	51.3

注：不包括附属费用的纯粹住宅购入价格.
资料 :国土交通部实际交易价格资料，相关年度，SH公社内部资料.

3 现况和问题

4. 管理上的困难

1 **分布**
首尔市各地区都存在

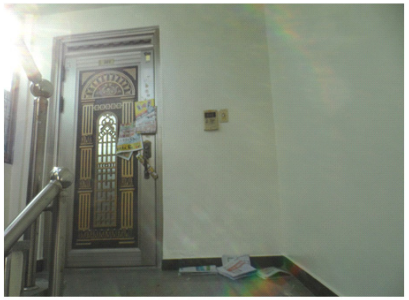
2 **住宅**
项目初期，首先购入水涝地区的陈旧住宅导致购买了包含质量低下的危楼

3 **入住者**
需要社会服务的弱势群体入住

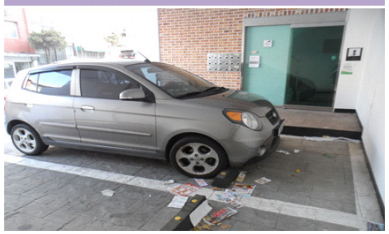
- 因难以及时应对导致居民产生不满
- 维修需求较大
- 管理需求较大

物件积压

空房管理不到位



停车管理不到位



优秀管理事例

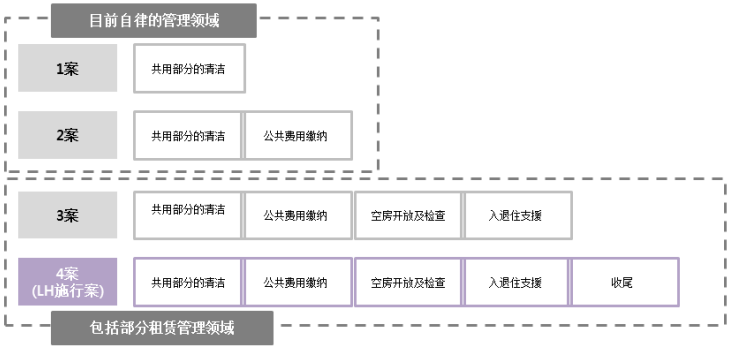
4 新试验

SH公社 :引进购入建设中(计划)的住宅方式

- **SH公社:** 购入优质的住宅. 购入需求者量身定制型的住宅
- **卖方：**框架施工完成后，支付预付款并确定实际购买建设项目的不确定性
- **社会性层面：**吸引资金不足的社会性企业等非营利性民间主体的参与，为扶持非营利民间主体作出贡献

4 新试验

LH公社 :引进民间委托管理制度



5 剩余的课题

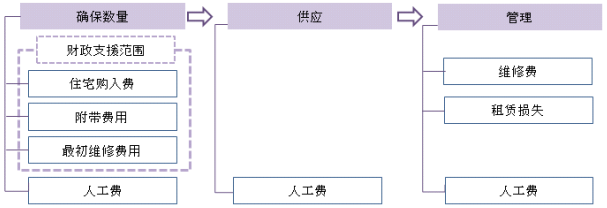
1. 支援基准单价现实化及加强中央政府的财政支援

支援基准单价现实化

- **由于政府支援基准单价低，导致难以实现购入目标，地区偏重现象严重，项目实施方的财政负担加重**
- **考虑到各个市和道的住宅价格差距大，政府对首尔购入租赁住宅的支援单价应上调**
- **国土交通部的实际交易价格信息几乎实时公开，因此以此为基准政府支援单价有必要和现实相符**

中央政府有关供应、管理的财政支援施行

- **日本、美国、英国等地的中央政府补助一定金额的公共租赁住宅管理费**

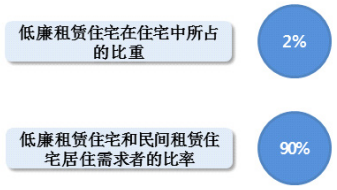


5 剩余的课题

2. 引进基于需求的供应方式

为改变低廉租赁住宅地区偏重现象而设定相关基准

- 在钟路区、永登浦区等低廉租赁住宅供应数量较少的地区，有必要设定扩大供应基准



低廉租赁住宅在住宅中所占的比重	
中区	0.8
城东区	0.9
松坡区	0.9
永登浦区	1.0
龙山区	1.0
钟路区	1.1
江东区	1.2
广津区	1.4
九老区	1.5
瑞草区	1.5
阳川区	1.5
衿川区	1.7
铜雀区	1.7
冠岳区	1.8
동대문구	1.8
恩平区	1.8
城北区	1.9
西大门区	2.1
道峰区	2.5
麻浦区	2.7
中浪区	3.4
江南区	4.2
江北区	6.0
芦原区	7.7
江西区	9.6

低廉租赁住宅和民间租赁住宅居住需求者的比率	
中区	96.4
钟路区	95.3
东大门区	95.0
广津区	93.9
永登浦区	93.2
城东区	93.0
龙山区	90.9
冠岳区	90.1
江东区	89.2
城北区	89.0
松坡区	87.2
西大门区	86.7
恩平区	86.0
九老区	83.3
铜雀区	81.9
衿川区	80.8
中浪区	80.5
阳川区	80.3
道峰区	78.6
瑞草区	78.1
麻浦区	73.9
江北区	69.9
江南区	55.9
芦原区	54.3
江西区	40.1

资料：SH公社内部资料.

5 剩余的课题

3. 将供应对象扩大至次上位阶层及青年等居住福利弱势群体

- **次上位阶层**
  -次上位阶层和低保户类似，收入低但无法成为获得政策优惠的对象，有必要将供应对象扩大至次上位阶层
- **低收入青年家庭**
  - 低收入青年家庭面临日趋严重的以城市型生活住宅为中心的居住问题，有必要将供应对象扩大至低收入青年家庭
  - 有必要顾及希望住宅、幸福住宅中安排的就业准备人员、失业青年等

4. 加强社会性管理

- **和公共租赁公寓不同的是，由于住宅较为分散，难以设置福利设施，未安排和邻居等的摩擦调解机构**
- **属于居住福利项目的购入租赁住宅的入住者多数为低收入弱势群体，需要向他们提供各种福利服务**
- **有必要通过安排居住福利咨询师加强咨询及支援力度**

Session II : Affordable housing policy

4. 香港住宅所有鼓励制度结构上的可持续性研究

Exploration of the structural sustainability and implications of the pro-homeownership housing system of Hong Kong to the urban poor

FUNG Kwokkin

香港住宅所有鼓励制度结构上的可持续性研究

东亚国际会议
2015年5月 14~16日

Kwok-kin Fung博士
社会福利学系
香港浸会大学
地区社会开发国际交流协会理事

1

序论

- 经济全球化现况
  - 金融全球化
  - 国内市场放宽规制以及由此拉动全球金融市场的发展
  - 外商在各国的组合投资实质性向好
  - 作为重要因素住宅单位的资产价值通胀
  - 各种规模的金融危机重复发生

2

序论

- 焦点放在香港回归之后
- 发生两次金融危机
  - 1997~1998 亚洲金融危机
  - 2008~2009 全球金融危机

3

序论

- 为解决香港住宅制度结构上的不可持续性问题，香港政府住宅所有奖励政策的作用研究
- 低收入阶层以及城市贫民居住压力分析

4

社会可持续性

- 不同含义和不同解释共存的概念 (例: Morris, 2009; Chiu, 2002; Howley, 2010)
- 比方说，从个人水平、地区水平、或是国家基准上来看的话，可能会有其他的解释。根据着重点的规模不同，解释也就不同。 (see Gallent, 2003)

5

社会可持续性

- 可持续发展的住宅
  - 重点在于住宅制度的长期可持续性
  - 重点放在住宅所有上的制度
- 结构上的可持续性
  - "… 为防止住宅压力加重的现制度在住宅供应上的力量" (Yates *et al.*, 2008, p. 1)
  - 重点在于长期可持续性而非短期可持续性
- 住房压力
  - "以低收入家庭需要支付过高比重的收入作为居住费用时发生的支付可能性为基础进行测定" (Yates, 2011, p. 1061; Chiu, 2002).

6

香港的住宅制度

- 从制度上的观点来看
- 多数城市土地由政府垄断
- 增住宅市场内开发商集中(消费者委员会, 1996)
  - 7大企业及上市企业
  - 由实质性的土地银行占有
  - 甚至发挥提供贷款的金融机构作用
- 商业银行为购买住宅提供住宅抵押贷款
  - 住宅抵押贷款与房价比率(LTV)规制
  - 偏好新住宅单位的贷款
  - 少数大型银行垄断(Fung, 2009; Renaud et al *1997*)
  - 主要项目依存住宅市场
- 细分为新住宅市场及二次市场
  - 新进入市场的可以凭借临时过渡贷款承担新住宅单位
  - 二次市场以现金流动性优越或原有住宅持有顾客为对象

7

香港的住宅制度

- 亚洲金融危机之前
  - 1998 长期住宅战略
    - 虽然坚持了殖民地时代的住宅政策
    - 推动住宅所有比重从 60%升至70%
  - 供应方面
    - 从住宅租赁持续转为所有
    - 源自殖民地时代：多种辅助住宅所有计划
  - 需求方面
    - 为支持购买住宅的各种补贴制度
  - 其他
    - 对住宅所有人的税金优惠
  - 对住宅购买的规制措施
    - 交易规制
  - 从整体来看，呈鼓励住宅所有的倾向

8

香港的住宅制度

- 亚洲金融危机之后
  - 1998年长期住宅战略
    - 2000年85,000户供应目标中断
  - 供应方面
    - 2002年住宅所有支持制度废除
    - 民间租赁住宅供应下滑
  - 需求方面
    - 为防止住宅价格下滑的各种补贴制度相关的配额增加
    - 2004年所有补贴制度废除后
  - 其他
    - 对住宅所有人的税金优惠持续
    - 2004年对民间租赁住宅的租赁方和承租方安全性保障管制制度废除
  - 尚存鼓励住宅所有的倾向

9

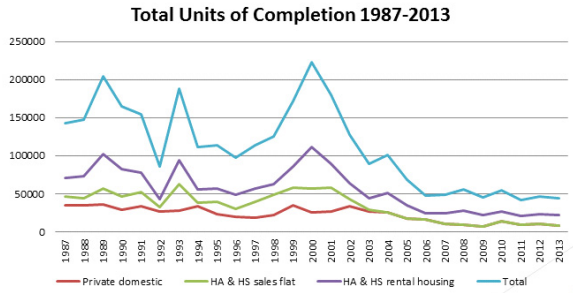
香港的住宅制度

- 2008~2009年全球金融危机之后
- 2014年长期住宅战略
  - 再次转为住宅所有鼓励为主的制度
- 供应方面
  - 住宅所有支持制度复苏
- 其他
  - 采取了为遏制住宅价格上升的规制措施，但未取得较大成果
- 住宅所有奖励倾向持续

10

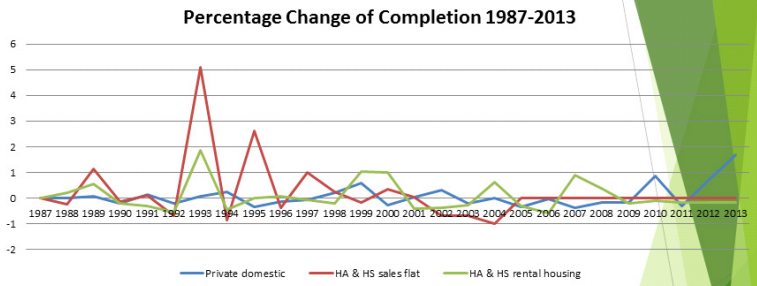
Housing Market Dynamics

- Supply of housing



11

Housing Market Dynamics

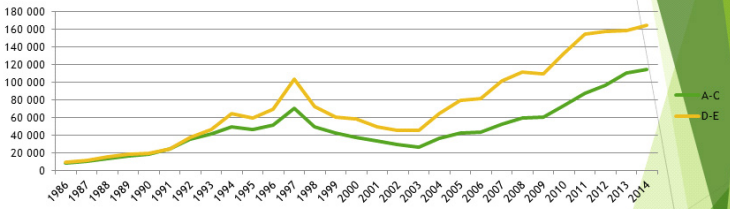


- Level of public sector supply at historical low level
- Level of private sector supply of new build also low until 2010
  - impact of the Global financial crisis

12

住宅市场现况

- 住宅价格变动走势

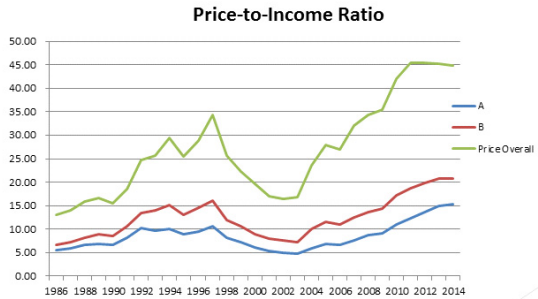


- 中小型 (A~C 级)
- 大型,高级住宅设施(D~E级)

13

住宅市场现况

- 支付可能性:房价收入比(PIR)



14

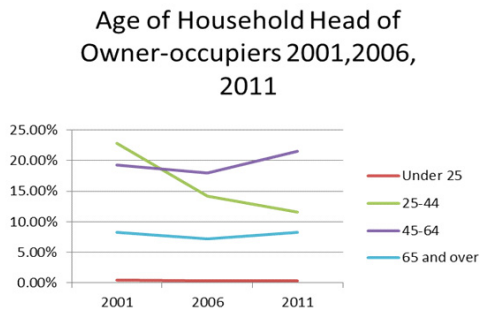
住宅市场现况

- 家庭收入增加赶不上房价上涨
- 低收入阶层、青年层甚至中产阶层也面临购房难
- 以往数十年金融全球化相关的收入两极化
  - 中产阶层及低收入家庭更为不利
- 引发中产阶层和低收入阶层住房压力

15

住宅市场现况

- 持有住房的家庭户主年龄的增长



16

住宅市场现况

- 原有住宅所有人因住宅价格上升而产生利益
  - 鼓励持有住宅的政策
  - 控制价格上升的努力
- 住宅所有为主的体系形成支持政府的住宅所有鼓励政策的联合

17

住宅市场现况

- 然而金融全球化伴随了不断的危机
- 危机及负资产
- 原有住宅所有人也产生住房压力
- 理论上针对欲购房的人提高可实现性
- 实际上实现购房的情况较少
  - 为投资进行的购房

18

住宅市场现况

- 个人承租方

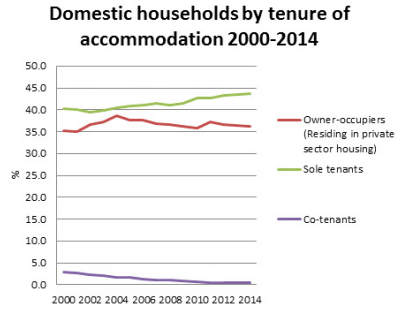
	公共(%)		民间(%)		民间持有人-占有人(%)			民间租赁
	租赁	持有人-占有人	租赁	持有人-占有人	公共	民间	合计	%
1983	95%	5%	43%	57%	2%	31%	34%	24%
1996	76%	24%	28%	72%	11%	39%	50%	15%
2000	66%	34%	28%	72%	16%	38%	54%	15%
2001								16%
2006								14%
2011								16.5%
2013								17.7%

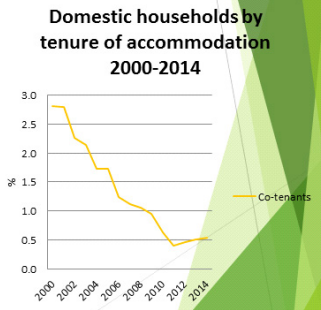
- 资料源自：La grein,A. & Pretorius P. (2002) 香港民间租赁住宅研究，住宅研究，17(5)，721－740. 人口调查(各年)

19

Housing Market Dynamics

- Private renters

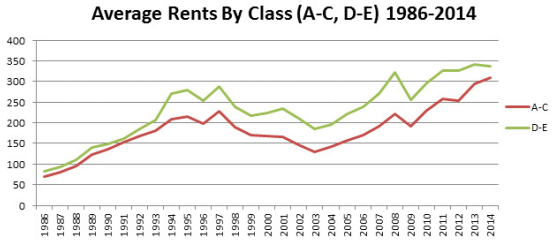




20

Housing Market Dynamics

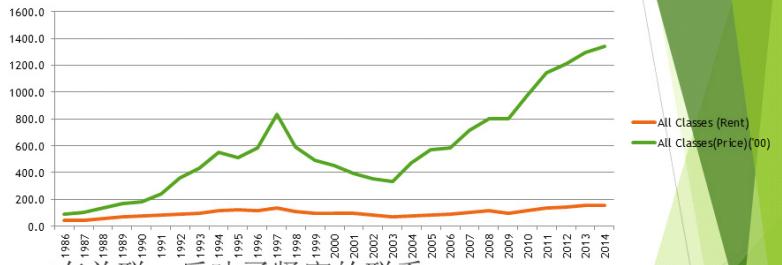
- Rent level changes



21

住宅市场现况

- 住宅价格和租赁之间的关系

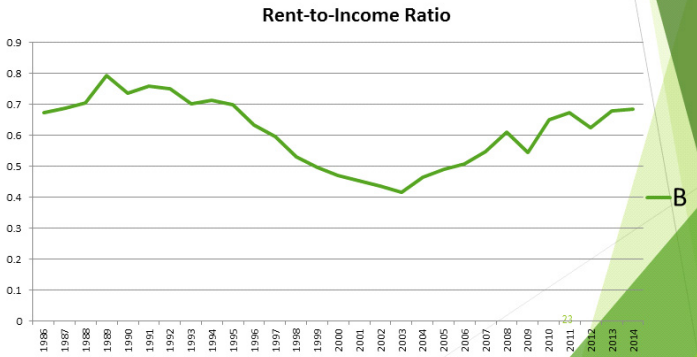


- 有关联，反映了紧密的联系
  - 有限供应
  - 租赁控制制度废除
  - 原有住宅持有人的抛售倾向

22

住宅市场现况

- 房租收入比



23

住宅市场现况

各收入水平民间承租人的占比

	1986	1996	2001	2006
Q1	35	27	39	20
Q2	25	24	12	26
Q3	20	22	26	28
Q4	19	27	23	26

各收入水平的房租收入比

	2001	2006
Q1	41.1%	56.5%
Q2	28.8%	25.5%
Q3	22.1%	20.5%
Q4	26.9%	25.5%

资料源自：La grein,A. & Pretorius , P. (2002) 香港民间租赁住宅研究.住宅研究, 17(5), 721－740. 人口调查(各年)

- 各种收入阶层的家庭沦为承租人的现象
- 从房租收入比来看，低收入阶层承担的压力最大

24

住宅市场现况

- 希望购买住房的人无法支付房款而创造出对租房的高需求
- 住房持有人偏爱抛售住房的倾向限制了民间租赁住宅的供应
- 禁止控制租赁
  - 房东滥用以上情况
- 低收入阶层租赁住宅相关的研究
  - 空间分割住宅设施、小规模
  - 不稳结构丕
  - 租赁不安
  - 居住设施内外的恶劣居住环境
  - 居住空间内的卫生问题
  - 不负责任的房东

25

讨论重点

- 政府的住宅所有鼓励政策加强了住宅所有为中心的制度
  - 原有住宅持有人和希望购房人之间的利害冲突
  - 根据情况的不同两大集团发生住房压力

26

讨论重点

- 政府的住宅所有鼓励政策加强了住宅所有为中心的制度
  - 住宅所有人和承租人之间的利害冲突
  - 承租人的住房压力、城市贫困阶层的难题最大
  - 香港住宅所有制度在结构上属于不可持续

27

讨论重点

- 香港住宅制度的特征是否给第二阶段研究结果带来影响

28

Exploration of the structural sustainability of the pro-homeownership housing system of Hong Kong

East Asian International Conference
May 14-16, 2015

Dr Kwok-kin Fung
Department of Social Work
Hong Kong Baptist University
Director
International Association for Community Development

1

Introduction

- Current phase of economic globalization
  - Financial globalization
  - Deregulation of local and concomitant development of global financial markets
  - Substantial booming of cross border flow of foreign portfolio investment
  - Inflation of values of assets with homeownership units as its critical ingredient
  - Incessant outbreak of financial crises at different scales

2

Introduction

- Focusing on the post-handover era of Hong Kong as the context
- Witnessed outbreak of two financial crises
  - Asian financial crisis of 1997/8
  - Global financial crisis of 2008/9

3

Introduction

- Exploring the role of pro-homeownership policies of Hong Kong government in nurturing the structural unsustainability of the housing system of Hong Kong
- Attending to the housing stress of the low income households or urban poor

4

Social Sustainability

- A concept with different meanings and interpretation (e.g. Morris, 2009; Chiu, 2002; Howley, 2010)
- E.g. varies according to the scale in focus: individual level, local level or national level (see Gallent, 2003)

5

Social Sustainability

- Sustainable housing
  - Focusing on the long term sustainability of housing systems
  - Specifically the homeownership dominant system
- structural sustainability
  - "... the ability of the current system of housing provision to prevent any increase in housing stress" (Yates *et al.*, 2008, p.1)
  - Long term rather than short term sustainability
- Housing stress
  - "an affordability based measure defined as occurring when lower-income households are obliged to pay an excessively high proportion of their incomes to meet their housing needs" (Yates, 2011, p.1061; see also Chiu, 2002).

6

Housing system in Hong Kong

- From the institutionalist perspective
- Monopolization of most urban land by the government
- High concentration of developers in the new build housing markets (Consumer Council, 1996)
  - 7 Large conglomerates and listed firms
  - Possession of substantial land banks
  - Even play the role as financiers in supplying bridging loans
- Commercial banks provide mortgages for home purchase
  - Regulations governing the loan to value ratio of mortgages
  - Preferring mortgages for new build units
  - Domination by a small number of big players (Fung, 2009; Renaud *et al.*, 1997)
  - Relying upon housing markets for major business
- Segmentation of the new built and second hand markets
  - newcomers can only afford the new built units due to the bridging loans
  - Second hand markets are for the cash rich or existing homeowners

7

Housing Policy in Hong Kong

- Before the Asian financial crisis
  - Long Term Housing Strategy 1998
    - Continuing the housing policy in the colonial era, but
    - Raised homeownership rates from 60% to 70%
  - Supply side
    - Continual shifting supply from rental to homeownership
    - Inherited from the colonial era: Assisted homeownership schemes of various kind
  - Demand side
    - Different allowance schemes to support home purchase
  - Others
    - Tax incentives for homeowners
  - Regulatory measures against home purchase
    - Regulation on transaction
  - On the whole, pro-homeownership tendency

8

Housing Policy in Hong Kong

- After Asian financial crisis
  - Long Term Housing Strategy 1998
    - Termination of the supply target of 85000 in 2000
  - Supply side
    - Termination of the assisted homeownership scheme in 2002
    - Substantial slow down of supply of private rental housing
  - Demand side
    - Increased quota for different allowance schemes to rescue the fall of the house price level
    - After 2004 termination of all allowance schemes
  - Others
    - Tax incentives for homeowners continued
    - Abolition of control on rent and tenure security for private rental units in 2004
  - Pro-homeownership tendency remains

9

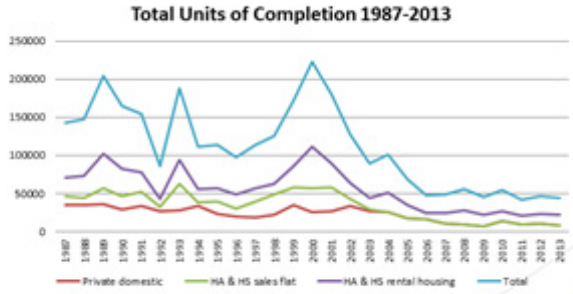
Housing Policy in Hong Kong

- After the Global financial crisis of 2008/9
- Long Term Housing Strategy of 2014
  - Emphasized again the pro-homeownership orientation
- Supply side
  - Reinstated the assisted homeownership scheme
- Others
  - Regulatory measures to curb the substantial rise of housing price level, but ineffective
- Pro-homeownership orientation continued

10

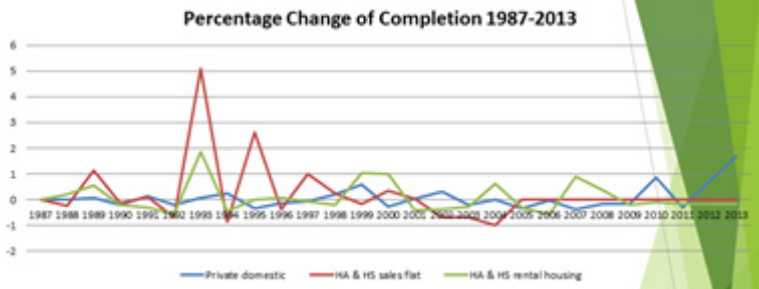
Housing Market Dynamics

- Supply of housing



11

Housing Market Dynamics

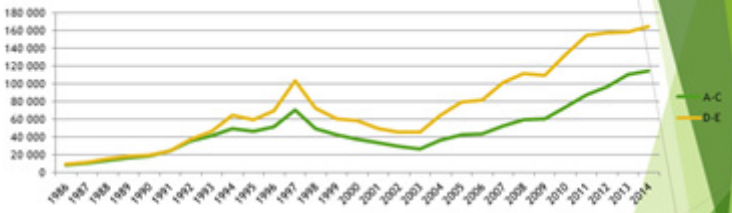


- Level of public sector supply at historical low level
- Level of private sector supply of new build also low until 2010
  - Impact of the Global financial crisis

12

Housing Market Dynamics

- Changes of Housing Price Level



- Small and medium units (classes A to C)
- Large and luxury units (classes D to E)

Housing Market Dynamics

- Affordability: Price to Income Ratio

Housing Market Dynamics

- Increase of household income fails to catch up with increase of housing price level
- Access to homeownership for even the middle income households is difficult, not to mention the low income households, and youngsters.
- Income polarization associated with financial globalization in the past decades
  - Further disadvantaged the middle and low income households
- Housing stress for these two groups

Housing Market Dynamics

- Age of the household heads of owner occupiers raised

Housing Market Dynamics

- Existing homeowners benefit from housing price rise;
  - Support pro-homeownership policy
  - Against endeavor to regulate price increase
- Homeownership dominant system nurtures alliances supporting the pro-homeownership policy of the government

17

Housing Market Dynamics

- However, financial globalization is renowned for incessant crises
- Crisis and negative equity
- Housing stress for existing homeowners
- Theoretically improved accessibility of intending home purchasers
- In reality, few purchase noted
  - Housing for investment

18

Housing Market Dynamics

- Private tenants

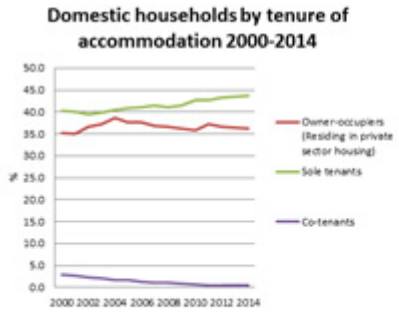
	Public(%)		Private(%)		Private owner-occupier (%)			Private Rental
	Rental	Owner-occupier	Rental	Owner-occupier	Public	Private	Overall	%
1983	95%	5%	43%	57%	2%	31%	34%	24%
1996	76%	24%	28%	72%	11%	39%	50%	15%
2000	66%	34%	28%	72%	16%	38%	54%	15%
2001								16%
2006								14%
2011								16.5%
2013								17.7%

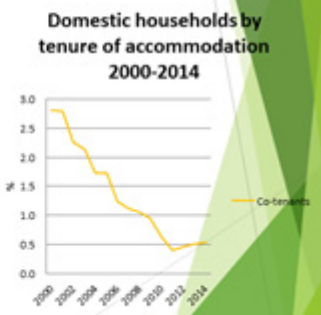
19

- Source: La Grange,A. & Pretorius, P. (2002) Private rental housing in Hong Kong. Housing Studies, 17(5), 721–740. Census (various years)

Housing Market Dynamics

- Private renters

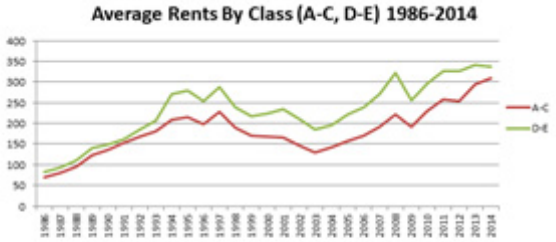




20

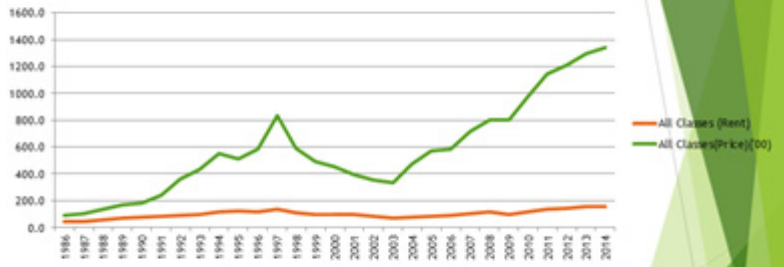
Housing Market Dynamics

- Rent level changes



Housing Market Dynamics

- Relationship between housing price and rent



- Though correlational, but reflects a close relationship
  - Limited supply
  - Ending of rent control
  - Tendency to sell for homeowners

Housing Market Dynamics

- Rent to Income Ratio

Housing Market Dynamics

Proportion of private tenant according to income level

	1986	1996	2001	2006
Q1	35	27	39	20
Q2	25	24	12	26
Q3	20	22	26	28
Q4	19	27	23	26

Rent-to-income ratio according to income level

	2001	2006
Q1	41.1%	56.5%
Q2	28.8%	25.5%
Q3	22.1%	20.5%
Q4	26.9%	25.5%

Source: La Grange, A. & Pretorius, P. (2002) Private rental housing in Hong Kong. Housing Studies, 17(5), 721–740. Census (various years)

- More households of different income groups become renters
- The poorest households suffer the most in terms of rent to income ratio

Housing Market Dynamics

- Affordability problems for potential homeowners created high demand for rental housing
- Preferring to sell among homeowners limited the supply of private rental units
- Cancellation of rent control
  - Landlords exploited the situation
- Studies on low income rental housing reveal
  - Split flats; small size
  - Unsafe structures
  - Insecurity of tenure
  - Poor living environment within and outside the housing units
  - Poor hygiene within living spaces
  - Irresponsible landlords

25

Discussion

- Pro-homeownership policy of government reinforced the homeownership dominant housing system
  - Interest conflicts between existing homeowners and intending homeowners
  - Housing stress for either groups depending on the circumstances

26

Discussion

- Pro-homeownership policy of government reinforced the homeownership dominant housing system
  - Interest conflicts between homeowners and renters
  - Housing stress for renters and the urban poor suffers the most
  - The homeownership housing system in Hong Kong has a tendency of structural unsustainable

27

Discussion

- Whether the characteristics of the housing system of Hong Kong has a part to play waits for the findings of the second stage of the research

28

Session Ⅲ : Informal housing and community

1. 考虑低收入层住房空间特性的共同体恢复

Restoration of the Community Considering the Spatial Characteristics of Low-income Neighborhood

SHIN Haengwoo

考虑低收入层住房空间特性的共同体恢复

世宗大学校韩国空间句法研究所

Shin，Hengwoo

序言

“死亡15天后发现单独生活的老人死亡”，“单独生活的老人死亡两周后才被发现”，“双亲节发现80代老母自杀，‘不希望成为孩子的负担’“，”60岁以上自杀率10年前的3倍(1999)“，”老年人自杀一天7名(2003)“，”疾病老人的投身自杀连续发生“，”100天之间6名... 某个永久租赁公寓的自杀行列(2012)“，”租赁公寓入住人3年之间125名自杀(2014)“ 这些新闻报道的题目是从1960年代一直到现在，每年反复在报纸上。再加上最近反复出现的标题是 ” 在市中心的‘离岛‘永久租赁公寓“，“租赁户口的孩子不许在公园玩游戏”，“被歧视受伤的租赁公寓居民”，“，”贫富差距“红字”租赁公寓“，”，“Y小学家长的歪曲爱情‘不准和租赁公寓的孩子玩’”，“若有租赁公寓，我们公寓住房价格会下跌”等等， 这种现象为什么继续在反复的呢？有没有办法改善在租赁公寓发生的犯罪和社会病理呢？这问题已成为近几年，我们社会的重大关心对象。

“养一个孩子需要整个村庄”这句话，是从古代非洲流传到现在。这句话不只是关于家族， 可以说是强调家族和村庄共同体的重要性的一句话。 现在在我们国家几乎看不见，但是我们过去有叫做‘杜磊’和‘普玛喜’，是一起工作，一起分享，一起享受的风俗。经济情况的变化已经带来了这些风俗的消失，但这是确实存在过的我们国家共同体生活的代表形态。现在的生活在城市里面的我们来说，‘杜磊’和‘普玛喜’是一个很远的一个国家的故事了。甚至我们现在流行“为了要养一个孩子需要祖父祖母的财力跟爸爸的无关心，妈妈的信息搜集力”这个说法的地步了。

每天都在继续发生的不乐意的犯罪，是为什么在现在都市里面生活的我们和在我们的邻居之间反复的发生呢？ 这里应该有很多的理由很的。很多的理由中我们注意到，现代城市里的人们之间，已经几乎没有了共同体和“我们的村庄”这件。

我们到现在有很长的时间一直在维持了“村庄”，但一直都选择了把他毁灭的选择把他破坏。虽然是贫穷但是一起生活的“村庄”，现在却由什“谋公寓”来代替了 快要崩溃的木板房，单间房，铁皮屋顶已经被又干净又坚固的公寓来代替了。从前在首尔经常能看见的那些多的木板房村，贫民区现在已经都没有了。但是已经没有的不只是木板房村，贫民区，连我们的‘邻居们‘也一起消失掉了。虽然是贫穷但是跟邻的一起生活的当中能够分享的开心，悲伤，痛苦，伤痛，原本都跟邻居们一起分担，但是现在我们都把这些分担都失去，被关在坚固的水泥城堡里，被排除在外了。

在经过急速的商业化开发时代中，我们力避这些过日子，对个人转嫁责任而发生的关于‘邻居’的问题到底要怎么办？ 我们是无法把公寓毁掉，回去木板房村，贫民区的。要如何在现在城市里面能够重新建筑‘村庄’所有的长处们，是成为了我们现代人的重要关心对象。

兰谷的‘面条俱乐部’

‘兰谷’是 1960 年代开始在首尔城市中央的重建事业等理由而被推出来的退居民们集团移民而做出来的，代表首尔的低收入层居住地。居民们大部分都以单纯日薪劳动者跟摊贩等工作来维持生活，大部分的人生活是的确很难，因此兰谷村庄的人们一直生活的就像一个家人一样。当然是因为他们贫穷，但是传说他们不关大门也没有小偷会进来的。这‘兰谷村庄的人们’之间一起维持了社会上的连带感来生活。1970 年代以后兰谷地区发生了把区域的许多团体们聚合在一块的尝试。为了孩子们跟居民们创立了为了他们的学习房间跟夜间学校，自活事业团，补修房屋共同体，看病人共同体等。最具有代表性的就是 1976 年开始的‘兰谷希望医疗协同组合’（兰协）。连协同组合的概念本身也还没一般化的当时，118 户口来开始的兰谷希望医疗协同组合，在 10 年之间成为了兰谷居民大部分都覆盖的 2200 户口聚合的共同体了。 居民们每个月付出的很小金钱来运营的协同组合，能够救出很多兰谷居民的生命了。

协同组合还有展开了为了孩子们的夏天学校。有一起读书，有一起玩游戏，跟志愿服务的大学生的老师一起去野游。当时的兰谷人大部分都是父母出去工作没有能力帮助孩子们读书，协同组合就为了解决对孩子们的这个担心，由夏天学校这个作用来解决的。兰谷希望医疗协同组合的多样的活动，一只能够让南兰谷村庄的人际关系能够继续和睦。

照片1是1970年代初兰谷山顶上生活的二十到三十岁年轻的妈妈来组合的‘面条俱乐部’活动，他们努力工作养孩子，因此妈妈们都没有时间吃午餐，虽然一碗面是很简素，但是大家能够集合在一起吃一碗面的这个时间，可能会是在当时妈妈们的人生中，是唯一的快乐。面条俱乐部的活动时间里，妈妈们用谈话的方法来解除压力。居民中如果有一个人在工厂工作中受伤入院后退院的话，这个人退院的那天，就变成一起吃面又一起跳舞的一个很高兴的活动时间。

兰谷希望医疗协同组合和面条俱乐部等1970~80年代兰谷出现的多样的共同体活动，虽然贫穷，但是让我们回忆具有情感的，和邻居们一起生活的美好回忆。

兰谷居民们的生活的形态，对于住房的形态特征也有些影响。兰谷地区在1967年决定于重建市中心退居民们的移民地区后，决定把土地分成10m×10m来造成来分配。这土地又被分成5m×5m的4块，大家就盖房子在这片土地上。， 这里的道路形成2.5到3米宽,在窄一点的地方有1米宽，这种住房形态是移民定居的住房中都有共同的特征

集团移民定居地区生活的最大的特征在居住地区道路上能够看见。居住地区内部的道路不只是用在通行的机能上，还用在保管生活用品或洗衣后晒衣服等生活空间的延长线上。严重倾斜的

斜坡和特别窄的道路无法让车子们进入，狭窄的土地自然地让居民的生活延长到道路上。只不过每人5平方米的占有面积，一个屋顶下住三户家族的情况成为了普遍的，高密集度的空间环境，必然的带来了让人和人之间社会上的距离改变成更靠近的结果

在留下的低收入层住房地区努力恢复共同体

在需要恢复共同体来解决多样的城市问题这个方案的状况下，最近正在活泼的进行通过村庄的创造来恢复共同体的方案。通过村庄的创造来恢复共同体，这概念不是被动的人工操作的装饰村庄，是在村庄这个空间里导出居民们的主导参加，来实现居民自治，形成居民间的共同体关系网络，形成能够让居民们互相给予帮助的人间关系。

首尔市城北区长寿村，是具有首尔形成平民住房地区的历史上意义的代表空间。在韩国战争以后大规模聚集在首尔的低收入层平民们，有对于廉价的住房空间或临时住房的需求，因此在1960 年代形成了无许可的木板房集中村之一。1960 年代末，政府进行了阳性化政策以后，开始在这里供应了小规模的多户口住房，成长成为了住房密集地区。长寿村在首尔城市形成过程中具有历史性的这点上，是具有社会文化侧面上保存的价值。

长寿村通过 2008 年的对案开发研究团队构成，开始了为了长寿村庄住房再生的活动。

在 2013 年转换成居民参与住房再生事业之后，长寿村构成了居民协议会，开始考虑了对于能够持续的长寿村庄创造。长寿村的居民们开始一起分享他们的饭桌分享文化，开始强化了居民自治的力量。通过村庄企业（地区木工）的提供雇佣，修理陈旧破烂房屋，发出新闻，进行二手市场等，继续推进村庄的创造。

为了恢复长寿村共同体的创造村庄过程中值得关注的是居民们形成了能够在一起的空间这点。 长寿村的人们开始做了很多形态的小聚会，居民之间互相边沟通边交流着进行了共同体的形成。这种的小聚会交流活动进行在‘小咖啡厅’。‘小咖啡厅’不只是单纯的销售饮料获得收益作用之外，还提供了能够进行多样的居民节目和聚会来沟通的场所。不只是小咖啡厅，长寿村还有利用空屋制作的村庄博物馆，厢房，小美术馆等，又把被堆着垃圾的空地利用成复合机能空间。由于造成来这种空间，能够形成了居民之间的聚会之外，成为了社区对空间需求的好案例。

城北洞的福井村也是和长寿村一样是一个首尔城郭附近的首尔最后的贫民区。在这里从2009年开始进行每月祭典和村庄环境改善， 寻找有才能的居民，制作传统酱等活动，来开始了恢复共同体活动。

代表芦原区的集团移民定居地区希望村，经历了城市重建地区的指定和解除，现在几乎所有的居民网络被扯散了。

他们跟长寿村，福井村不同，没有进行村庄创造的事业，但是希望村的居民们在恶劣的环境之下维持他们的社区。为了身体不方便的老人，一起做饭吃，为了经济状况难的邻居代付清账，商店的老爷把居民们的住房位子都很熟悉，说他们互相都知道互相的状况，可以幸福的过日子。“虽然贫穷，但不孤独，这件觉得不错。地区居民都跟亲戚差不多”在希望村生活期间超过4-年的这位居民的谈话，虽然短，但是内含很多的含义.

永久租赁公寓的现况和问题

永久租赁公寓是一个低收入层住房的代表形态，从1989年为了安定化没有住房购买能力的生活保护对象人们而开始。永久租赁公寓的住房空间很窄，只有12~14坪。一栋的户口数高达 200~300户口，由于利用人数多引起设施老化和老人户口增加。还有无法跟随车辆增加等社会变化引起的物理环境变化，到达了限度。尤其在没有预料需求的公共空间设置，引起了原本不够的福祉设施，更加的不方便利用。例如入住人的年龄高，没有儿童的公寓地区也按照户口数来设置儿童游戏公园，网球场等体育设施也是由周围地区居民们来利用，反而造成抵触情绪，几乎没有为了老人的设施，因此实情上都是无法对应入住人的特性和变化的公寓，占着大部分。

永久租赁公寓的入住人大部分是独居老人，有残疾（精神，知觉，酒精中毒等）家族，或是需要一天一天的维持生活为目的的低收入层密集地区。永久租赁公寓入住人们会在些小之事也会敏感反应，

入住人自己来活性化社区共同体文化，能够达成的限度很低。 现在正在改善制度，构筑租赁人代表会议来参加管理的一部分等方法，但是居民的无关心和无支援方案，已经是一个有名无实的情况

为了解消劣恶的住房空间，永久租赁公寓有设置社会福祉馆，但是这机构为了生存，他们的运营不顾居民便利，而进行收益事业为主。因此福祉馆内设置的居民会议室，读书室等都被改造，用来利用在为了收益节目的空间，因此为了居民的空间都在减少。

为了低收入层供应住房的目的来开始的永久租赁公寓事业，实际上到现在反而有很多情况上，成为是让居民们从社会上孤立的作用。实际上“孤立“又引起多样的社会问题，周围给他们的难受的“视线“引起的孤立，让人们感觉到疲敝。首尔第一所永久租赁公寓的麻浦区上仁侗永久租赁公寓，调查结果居民的5个人中1个人被分类“自杀危险群“。最近我们有机会研究过的社会病理现象中，有机会研究了自杀问题跟空间的关联，虽然这研究需要更加进行，但是已经可以导出一件事情。我们调查住房类型和自杀率的相关关系，看见个别住户的独立性较大的共同住房，自杀率出现高价。在一般单独住房地区（低收入层居住地区）由于胡同这个因素不只为了通行，利用在生活空间，活用在社区空间的特性上，因此能够解释这关系，和公共用途的胡同直接面对的个别住户相对的独立性低，可以看见又接近特性高的空间构造引起了这个特性。相反的在公共住房来说，各住户间的独立性高，可以判断当做公共空间的公寓外部到各住户的空间，较难接近，相对的持有闭锁性高的空间构造。对于影响引起自杀的因素除了空间侧面，还有人文社会侧面的多样的影响，但是从空间侧面来寻求社会病理形象的试验能开始够达到可以注目的结论，已经是有意义的。

需要努力通过空间的接近方案来恢复共同体

最近在出让公寓等一般的公共住房上活泼的进行共同体恢复运动，村庄创造等多样的为了恢复共同体的努力，但是运动家以外的居民参加率还是很低，被指责这限度。一方面在低收入层较多密集的公共租赁公寓，永久租赁公寓等地区，开始这些努力的本身就已经有困难。而且都是被讨论通过公寓补修等外部工程为主的方案，但是公寓跟木板房村，贫民区等的构造不同，在这空间得到物理上的实效是一个不简单的事情。

虽然是在这样的情况，但是有些案例能够看见克服物理限制的肯定因素，。例如改造公寓出入口的形态和材料，也可以开始共同体活性化的案例。2000年开始入住的松坡区巨余3公寓，是589户口入住的公共租赁公寓，原本和一般的公共租赁公寓一样，没有共同体活动的公寓，开始了入住人们的活泼的社区活动，是从入口的铁门改造成玻璃门开始的。因为铁门而感觉的违和感，改成玻璃门以后却变的具有开放感，居民们开始主动的进行‘亲手打扮’，开始具有好气氛。

这样吧充满落后设施的体力锻炼室变成居民们活泼地利用的空间， 被青少年利用在离轨行为的图书室，变成了放学后可以自习利用的，有很多书籍准备在内的文化空间。

自动开始的租赁公寓社区，现在由居民主动的自愿参加才艺捐赠等方式来活泼地运用，最近获得了自治体的支援，更加活泼地正在运营。在村庄共同体形成之前发生过很多杂音，但是最近有些居民提供工作机会等，成为了社区活泼的代表公寓。。

首尔市zhuli事业之一的村庄共同体事业，在居民间形成网络为目的，活泼地在进行，有开始出现前向的成果。在文中提到过形成村庄共同体的努力上，需要一个通过空间上接近的共同体恢复这件事。 案例告诉我们，作出居民们能够容易接近的空间，是一个能够获得很大效果的一件小实践。

经过激烈的社会变化，侧头而过的“沟通和当做生活空间的胡同”和”村庄”所有的空间形态，在这里面，需要理解共同享有生活的居民们关心网络，反映在对于现在的住房空间网络研究和实验和研究，现在就要来需要努力恢复共同体。

Session Ⅲ : Informal housing and community

2. 以臺北市的違建社區、公共住宅政策與都市開發

Squatting communities, public housing policy, and urban redevelopment in Taipei

HUANG Liling

타이베이시의 불법 거주마을, 공공주택정책과 도시개발

以臺北市的違建社區、公共住宅政策與都市開發
Squatting communities, public housing policy, and urban redevelopment in Taipei

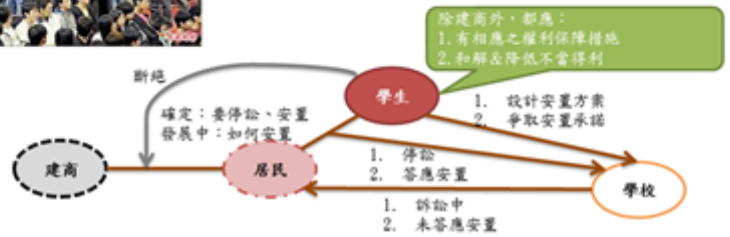
黃麗玲 (황리링 Huang, Liling)

Intro...

台北市的政權性質正歷經重構，而「國家」與「資本」及「市民」等幾組社會力量也有待重新定義。台北市政府一方面透過多種獎勵條例吸引民間資本投入都市事業計畫，以彌補自身財源不足、公權力不足、效能不彰等短處；但另一方面在諸如社會福利或鄰里計畫等都市管理議題上，也透過契約的外包委託而與許多民間團體合作，借重民間團體的專業能力—或說是吸納民間團體的反對力量。**沿著都市更新政策，將可以勾勒出國家、資本與市民等部門之間，合作與衝突關係的動態發展。都市更新政策也經常中介了流動空間與在地空間的矛盾。**

中央與地方關係的巨變以及輪流執政的可能性，使得不論台北是由民進黨或國民黨當家，執政者都必須要更謹慎拉攏民間的力量，以打造政權的正當性，目標是贏得連任，或是進軍中央。然而，這一階段中，市府機器與組織化的社區力量兩者之間的關係也在變化中。經過了幾次選戰的鍛鍊，市府機器在面對地方民眾的需求時，有了較高敏感度，也逐漸在試誤中摸索出對草根力量的相應之道，而逐漸有掌控與引導的優勢出現。

CASE 1 ShaoXing



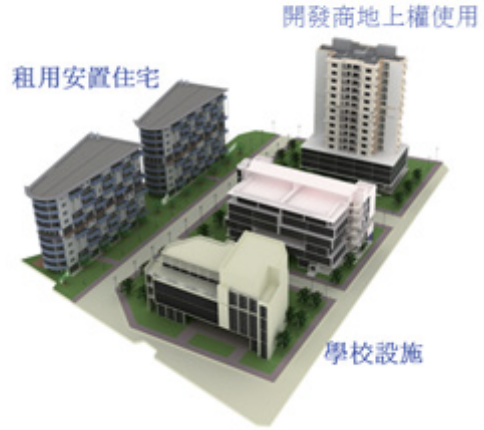
居住權保障：迫遷議題

台大在2010年，根據《各機關經管國有公用被占用不動產處理原則》向社區居民提起拆屋還地的民事訴訟。引發居民與學生的抗爭，學生隨後進入社區展開社區調查，並長期投入紹興的社區工作至今。

自2012年底開始，校方與社區進入協商，雙方同意在訴訟上達成和解並降低不當得利至1%，並達成在開發校地時，興建「租用的社會住宅」安置居民的共識，並協助居民在開發過程的中繼問題。

2013年，兩公約人權審查報告結論性意見中，第47點指出對於紹興社區等非正式聚落（informal settlement）造成的迫遷，並未提供合適的替代性住宅。

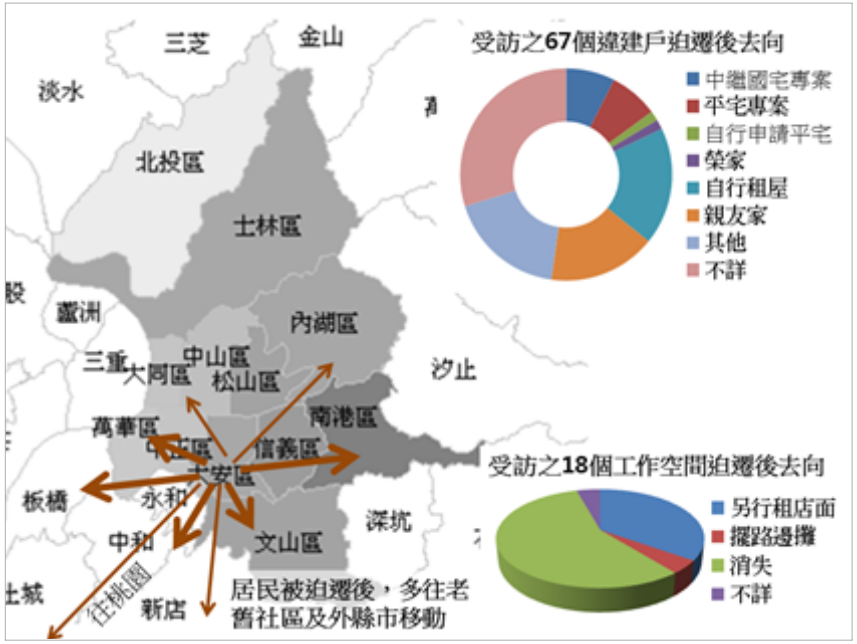
居住權保障：租用安置模式



CASE 2 HuaGuang

- 財政部原訂去年6月底公告招商，但目前仍在變更都市計畫過程，只希望盡快通過，年初已就此案拜會過柯市府（2015.1.25中國時報）
- 北市府預計在4月召開都市計畫委員會，審議華光社區的細部計畫變更案（2015.3.17聯合新聞網）

- 2000之前，多次主動提出更新構想：商業區＋公共住宅新社區
- 2010年後：被動配合中央特定專用區開發構想，變更都市計畫
- 2014年，在細計變更案中提出：
  - 價金：挹注社宅基金、投入此區古蹟修復
  - 中央開發土地：都市設計原則性規定
  - 回饋土地：
    - 201403公展版：作公務建設、公共設施、公營住宅使用，並可標售
    - 201412送審版：依序優先考量作為社會住宅、公共設施、公務建設使用



華光違建戶迫遷後去向

政府的「安置」方案：
- 弱勢安置專案：平價住宅（低收入戶、獨居老人）
  - 費用：每月需付管理費數百元
- 非弱勢短期安置專案：中繼國宅（無房產者）
  - 住期：僅能住兩年
  - 費用：每月需付租金與管理費共一萬多元
- 榮民長期安置：榮民之家（榮民）

- **國有土地利用問題：** 在缺乏公共住宅安置弱勢居民的狀況下，都市違建問題很難解決
- 然而整體法令架構與政策對弱勢者的居住權更加不利
- 國家親資本的發展使國有土地利用以促進開發、拍賣、協助私人產業發展為主要目的，都市更新、國有土地佔用相關法令缺乏社會性思考

「違章建築社區」的再思考

近年來，因為都市開發所導致的「**違章建築社區**」（以下簡稱違建社區）拆除過程中，弱勢者的居住權之議題持續引發了輿論關注。從1960年代到1980年代，公共住宅政策雖然發展緩慢而且多以軍公教階級為主，但是在違建戶拆遷時，多數仍採取給違建戶一定的補償，或是優先承租、承購的權利。但是，隨著中央政府在1990年代初期宣告停止大規模興建國民住宅（軍眷區改建除外），違建戶被安置的空間越來越緊縮。

此外，由於經濟發展，使台灣社會出現堅實的中產階級。中產階級在某些民主化與參與的過程中的確扮演重要的進步作用，然而他們往往也從自身的經驗進而相信「個人努力就會成功」，而沒有看到社會福利的保障不足，可能使失業者或身障者落入社會底層，以及如單身榮民、老人、原住民或外籍配偶所可能遭受的社會歧視以及社會流動的限制。矛盾的是，經濟發展過程中，違建區中弱勢居民卻出現相對更為貧窮的狀況。另一方面，人口的高齡化也使原來違建區居民的弱勢現象更為嚴重。這些背景使都市中的違建區的居民遭受到從國家與社會來的「雙重排除」。

Session Ⅲ : Informal housing and community

3. 从自来水管到社会政策

: 深水埗社区协会(Sham Shui Po Community Associating)等小组织为了香港的低劣住房的贡献

From water pipe to social policy : what can a small organiation like Sham Shui Po Community Association offer to a poor housing community in Hong Kong

LAU Siu mei

从自来水管到社会政策:深水埗社区协会(Sham Shui Po Community Association)等小组织为了香港的低劣住房的贡献

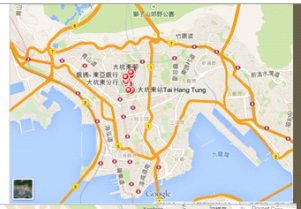
Ms LAU Siu Mei (Ava)
深水埗社区协会(SSPCA)
运营委员会会员

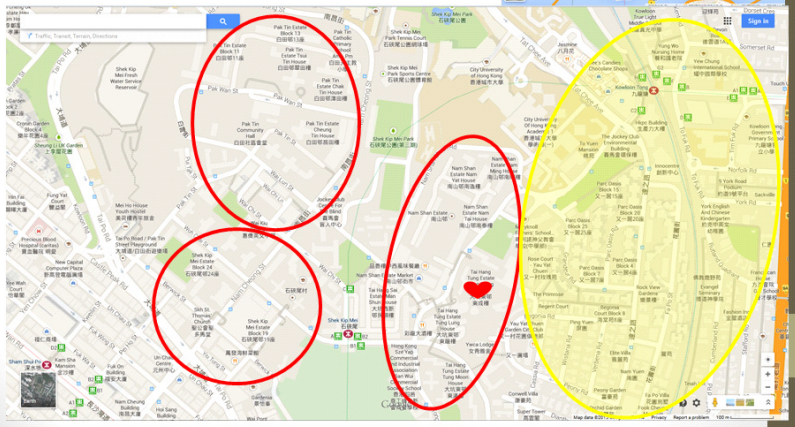
概要

- 该社区
- SSPCA的历史
- SSPCA的作用
- 地区力学关系

社区

- 低劣住房地区 (红线内)





社区

		南山,大坑东,大坑之间	深水埗	香港
人口 户口数		20,062 7,488	380,855 134,795	7,070,388 2,368,362
年龄	14< 15-24 25-64 65+ 中位年龄	8.3% 9.6% 56.5% **25.7%** 49.2	11.5% 11.7 % 59.8 % 17 % 43.2	11.7% 12.4% 62.6% 13.4% 41.7
住房户口的中位月收入 (HK$)		$13,000	$16,280	$20,500
按照住房保有形态的户口收入 [户口 %]	• 公共租赁 • 通过政府补助的住房保有 • 民营住房 • 非住宅 • 临时	N/A	$11,000 [34%] $19,640 [5%] $21,000 [60%] $9,230 [0.33%] $8,000 [0.54%]	$12,000 $22,870 $29,610 $38,300 $10,000
按照收入水准的户口数	• ~6,000 • 6,000-9,999 • 10,000-19,999 • 20,000-39,999 • 40,000 or above	**23.7%** 17.3% 26.8% 24.6% 7.5%	17.3% 14.3% 25.4% 24.6% 18.4%	13.1% 10.75 23.8% 29.0% 23.4%

资料: 2011 香港人口调查

历史

1954

1972 安全, 卫生, 环境中心的团队

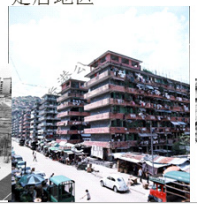
1974-1977 定居地区社区团队

1980 正式登记

1990 香港公益金的金钱支援

1997 登记为"Sham Shui Po Community Association"

定居地区



对于地区社区和政策变化的SSPAC的对应

2次大战 (1945) → 1970 年代

- 没有社会福祉的地区
- 殖民政府对于内政的不干涉
- 弃置了对华人居民福祉服务的大部分，被接管在自发团队（现被称非政府机构NGO)上
- 1946~49年由于国共内战，难民从内地流入香港
  - 650,000 (2次世界大战)→2,000,000 (1950年代末期)
- SSPAC →安全, 卫生, 改善住房环境为中心

  例: 自来水管维修，洗衣设施更换

对于地区社区和政策变化的SSPAC的对应

1970年代

- 政府和自发团队间的伙伴关系
- 收入两极化
- 吉尼系数: 0.44 (1971)→0.48 (1981)

SSPAC→ 为了发展，其他NGO帮助SSPAC

→ 租金, 定居地退房等有关话题

1980年代~1990年代

- 历经政治，社会，经济上的变化
- 经济转换期
- 社会构造上失业

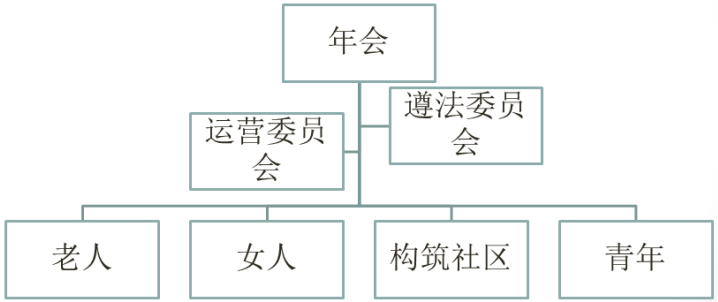
SSPAC→ 正式登记

→ 主要关心在住房政策

对于地区社区和政策变化的SSPAC的对应

- 理由
  1. 改善住房环境
  2. 较好的社会保护
- SSPCA主焦点离开物理环境，被确定为拥护政策话题上
- 基础于社区需求

组织图

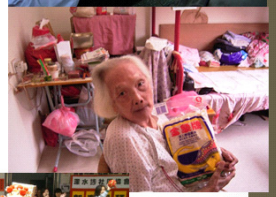


运营

- 有薪员工: 1.5
- 资金源: 公益金 (Community Chest) + 个人捐钱
- 人力: 委员会会员, 实习学生, 自愿服务

作用: 直接提供服务

- 老人 (家庭访问, 免费医疗咨询,
  免费理发, 定期面谈)
- 青年(运动, 自愿活动)
- 女人 (共同支援组合)
- 地域社区



作用: 网络化

- 和其他NGO的联系
- 面谈地区政府公务员
- 香港房屋委员会(Housing Authority)
- 房产管理公司

深水埗社區協會
Sham Shui Po Community Association
匯報 大坑東物業管理居民大會
九月十五日居民與大坑東物業管理公司召開居民會商討包括服務時間等鄰內各項服務，會上物業辦事處經理願意積極反映居民回復部份晚間服務時段的意見。另外管理公司亦承諾跟進多項居民提出的物業管理問題，我們會繼續向房屋署爭取全面回復大坑東辦事處服務時間。
可到以下網址下載會議要點
http://goo.gl/8tcSZ
電話：2778-5175

作用: 拥护政策

- 关心对象 (例:公地清洁工的福祉,老人健康，环境保护，公交路线改编)
- 社区教育
- 社区调查
- 和其他居民的交流

公共租赁住房租金

- 2002年
- 很贵的 公共租赁住房(PRH)租金
- 对收入比租金负担率 > 10%
- 违法违规
- 公共租赁住房居民被香港房屋委员会起诉

公共租赁住房资产的售出

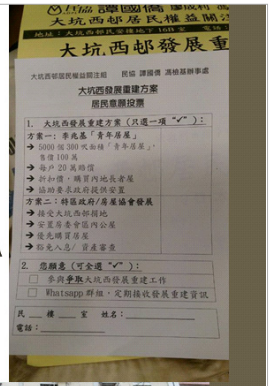
- 2004年
- 香港房屋委员会希望对Link REIT房产投资信托金出售公共租赁资产（商业大楼，停车场）
- 起诉公共租赁住房租房人
- 延期一年对Link REIT的售出

全民退保

- 进行拥护活动

热门话题

- 发展重建
- 许多意见
- 各政党对该地区讨论上施加政治影响力SSPCA努力于表现出居民们本身的想法



课题

- 资金的不足
- 团队中心人们的老龄化
- 复杂的地区政治力量关系
- 地区服务需求的变化

SSPCA的未来

- 协会的继续存在
- (照样的) 焦点在地区话题
- 宏观政策次元的社区团队意识提高

From water pipe to social policy: what can small organisation like Sham Shui Po Community Association offers to a poor housing community in Hong Kong

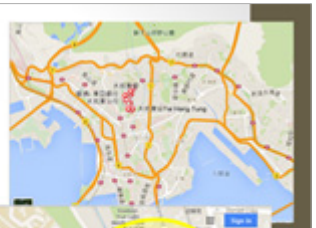
Ms LAU Siu Mei (Ava)
Member of Executive Committee
Sham Shui Po Community Association (SSPCA)

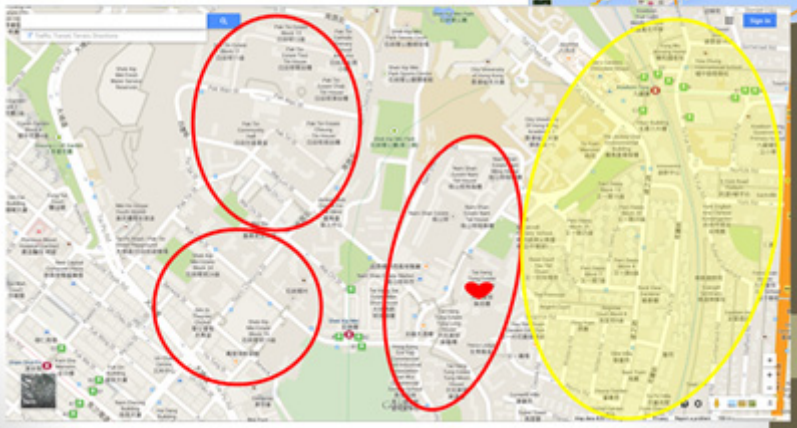
Outline

- The Community
- History of SSPCA
- Our Role
- Local Dynamic

The Community

- Poor housing community (Red circle)





The Community

		Nam Shan, Tai Hang Tung and Tai Hang Sai	Sham Shui Po	Hong Kong
Population		20,062	380,855	7,070,388
Number of household		7,488	134,795	2,368,362
Age	14<	8.3%	11.5%	11.7%
	15-24	9.6%	11.7%	12.4%
	25-64	56.5%	59.8%	62.6%
	65+	**25.7%**	17%	13.4%
	Median age	49.2	43.2	41.7
Median monthly domestic household income (HK$)		$13,000	$16,280	$20,500
Household income by tenure [% of household]	• Public Rental	N/A	$11,000 [34%]	$12,000
	• Subsidized Home Ownership		$19,640 [5%]	$22,870
	• Private Permanent		$21,000 [60%]	$29,610
	• Non-domestic		$9,230 [0.33%]	$38,300
	• Temporary		$8,000 [0.54%]	$10,000
No. of household by income level	• under 6,000	**23.7%**	17.3%	13.1%
	• 6,000-9,999	17.3%	14.3%	10.75
	• 10,000-19,999	26.8%	25.4%	23.8%
	• 20,000-39,999	24.6%	24.6%	29.0%
	• 40,000 or above	7.5%	18.4%	23.4%

Source: HK Population Census 2011

History

SSPAC in response to community and policy changes

World War II (1945) → 1970s

- A place without social welfare
- Colonial government non-intervention
- Most of the welfare services for the Chinese residents were left to voluntary agencies (later called non-governmental organizations)
- Chinese Civil War of 1946-49 caused a huge influx of refugees from mainland China into Hong Kong
  - 650,000 (WWII)→2,000,000 (end of the 1950s)
- SSPAC → Focus on security, hygiene, improvement of living environment. E.g. repair of water pipe , change of laundry facilities

SSPAC in response to community and policy changes

1970s

- Partnership between the Government and voluntary organizations
- Income polarization
- Gini coefficient: 0.44 (1971)→0.48 (1981)

SSPAC→ Other NGO helps SSPAC to develop

→ Issus regarding rent, move out from settlement area, etc.

1980s-1990s

- Experienced a number of political, social and economic changes
- Economic Transition
- Structural unemployment

SSPAC→ Formally registered

→ Housing policy is the major concern

SSPAC in response to community and policy changes

- Due to:
  1. Improvement of living environment
  2. Relatively better social protection
- The focus of SSPCA expanded from issues regarding the physical environment to policy advocacy
- Based on community needs

Organisation Structure

Operation

- Paid Staff: 1.5
- Funding source: Community Chest + individual donation
- Manpower: Committee members, students interns and volunteers

Our Role: Direct Services

- Elderly (e.g. home visit, free medical consultation, free hair cut, regular meeting)
- Youth (e.g. sports, volunteers)
- Women (e.g. Mutual support group)
- Community

Our Role: Networking

- Connect with other NGOs
- Meetings with local government officials
- Housing Authority
- Estate management company

Our Role: Policy Advocacy

- Concern groups (e.g. Well-being of public estate cleaning staff, Elderly's health, Environment protection, bus route restructuring)
- Community education
- Community survey
- Residents meeting

Rent of public rental housing

- In 2002
- Rent of public rental housing (PRH) is too high
- Rent-to-median income > 10%
- Violate law and regulation
- PRH resident engage in a lawsuit with Housing Authority

Sales of PRH asset

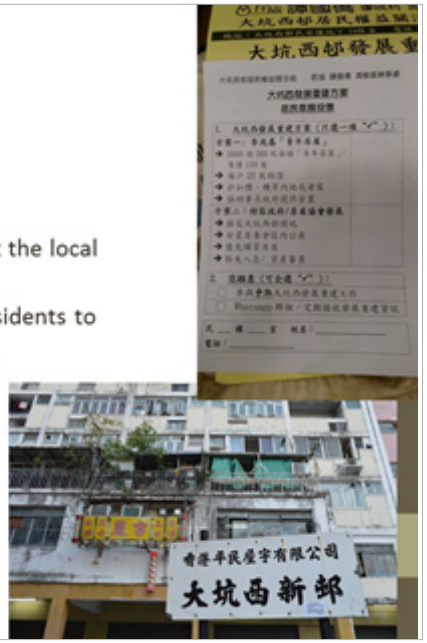
- In 2004
- Housing Authority wants to sell PRH asset (Commercial building and car parks) to The Link Real Estate Investment Trust (The Link REIT)
- Legal action taken by housing tenants
- Delayed the Link REIT for a year

Universal Pension

- On-going advocacy

Hot issue

- Estate renewal
- Many voices
- Different political parties influent the local discussion
- Our association wants to help residents to voice out their thought



Our struggle

- Short of funds
- Aging of core members
- Complex local political dynamic
- Change in local service demand

Our Future

- Manage to stay alive
- Focus on local issues (as usual)
- Raise community awareness at macro policy level

SessionⅣ : Housing support(1) Homeless

1. 以私有出租住宅市場為基礎芒草心協會方案實作

Based on Private Rented Sector of the Housing Market: Homeless Taiwan's Programs

HSU Che wei

以私有出租住宅市場為基礎

芒草心協會方案實作

Based on Private Rented Sector of the Housing Market

Homeless Taiwan's Programs

芒草心慈善協會	Homeless Taiwan
專案執行	Account Exective
許哲韡	Hsu, Che Wei

芒草心發展沿革 Background

- 近十餘年遊民外展社工的在地實作經驗傳承
- 透過東亞國際交流獲取方案實作的靈感與方向

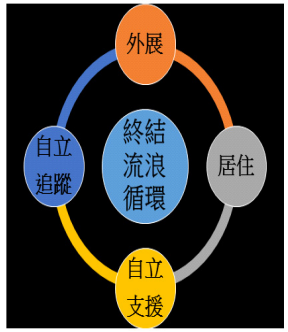
- EAICN (East Asia Inclusive City NetWork)
  - 2011.03 workshop @ Taipei, Taiwan
  - 2012.03 workshop @ Seoul, Korea
  - 2013.03 workshop @ Osaka, Japan
  - 2015.01 workshop @ HongKong, China
  - 2015.10 workshop @ Taipei, Taiwan

- 2014.03 ~ Now **設立據點進行直接服務**

芒草心業務簡介 Services

- 服務遊民的社會福利機構

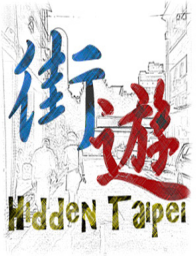
1. 夜宿方案：
   1) 台北市政府補助，提供已擁有/即將找到工作之無家者3-6個月的中繼居住
   2) 各夜宿據點為住民自主管理，芒草心工作人員僅從旁協助建立生活模式
   3) 住民陪伴：日常對話與聆聽、紛爭排解、協助找工作(經濟穩定)、協助租屋事宜
2. 脫離機構後仍進行長期個案追蹤



芒草心業務簡介 Services

- 創新方案的發想與執行

1. 街遊 Hidden Taipei 城市導覽
2. 流浪生活體驗營
3. 籌辦街友工班、協助微型創業
4. 「呷飽未？」共食餐桌



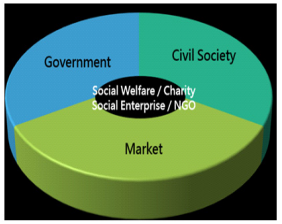
呷飽未？
生活對話x共食餐桌

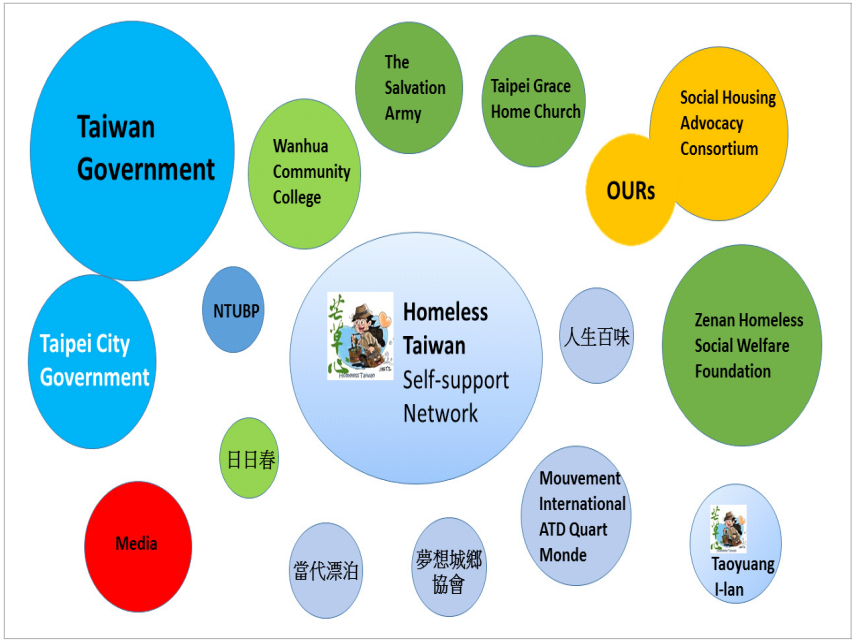
- 社會倡議

走上街頭
走入會議室

芒草心網絡連結 Network by Practicing

- 串聯各社會部門
- 各種組織型態之間的合作
- 從社群營造到社區營造





三水樓 Sanshui Center in Rental Housing

2014 MAR. opened 6~10 beds For free
NT$250 a person per day from gov. subsidy

萬大486 Wanta486 - Shelter in Rental Housing

2014 NOV opened

6~10 beds
For free

NT$250
a person per day
from gov. subsidy

康定客棧 Kanting56 - Shelter in Rental Housing

2014 DEC. opened, 8 beds for free

NT$250 a person per day from gov. subsidy

- **Residents of Wanta486 and Kanting56 have the door key.**
- **Some of them were residents of Sanshui Center.**
- **Residents decide their own schedule and we somerimes give some advice.**

無家者轉型租屋 Ex-homeless in Rental Housing

調查：

曾經居住芒草心中繼據點，現已進入私有市場租屋的15位個案，針對其居住環境進行訪談，整理訪談資料後，之後進行比較與歸納。

1. 勞動狀態/福利身份
2. 租屋地理區位
3. 房型與樓層分布
4. 可負擔租金範圍
5. 契約是否經過公證
6. 其他物質消費
7. 社會支持網絡

芒草心方案發展的空間限制

Limitation of Homeless Taiwan’s Projects in Spatial Turn

- 社福資源集中的區域，可租用的空房存量將越來越少
- 無論是芒草心的中繼據點或者弱勢租屋，仍飽受歧視與汙名需要更多社會對話以尋求突破
- 政府不突破私有住宅出租市場的現況，難引入公部門資源
- 都市更新之後，租金趨於昂貴
- 由公部門提供社福單位使用的空間不足，有待努力

如同黑市的私有住宅出租市場

Similar to the BLACK MARKET: Private Rented Sector of the Housing Market

- 台灣私有住宅出租市場的特色，是其中多數皆為政府不知情的黑戶
- 黑戶的房東既無須繳稅，各方面也不受主管單位管轄
- 僅依賴民間資訊平台傳遞資訊，包括租屋所在位置、環境狀況與合約要求

弱勢房客的優勢

1. 租金負擔率（租金除以可支配所得）僅緩步上升，未與房價連動
2. 租金收入無須繳稅，房租跟著較低；隔間較多，房租也較低

弱勢房客的劣勢

1. 政府難以介入提供弱勢者資源，無法監督租屋品質包括安全設施
2. 租賃雙方簽下的民法契約未經過公證程序，留給有心人操作空間

SessionⅣ : Housing support(1) Homeless

2. 对于香港分割房设施居民和露宿人措施的创新的方法

Innovative approaches in working with sub-divided flat dwellers and homeless people in Hong Kong

LUI Yi shan

对于香港分割房设施居民和露宿人措施的创新的方法

发表人
Angella LUI
社区组织协会(SoCO)

May 2015

协会介绍

- 设立于1971年，登记于1972年的非营业非政府人权机构
- 拥护对于不公正社会政策和机关，制度加以改革的作用
- 在地域社会提供对弱势群体的支援，提高大众对于弱势群体的痛苦的认识
- 在特权阶层和权力机关面前强力的确地表明立场
- 启蒙地区居民的自我意识和自尊感
- 财源：海外教会，社会福祉共同募捐会，个人捐赠人

内容摘要

- 香港的背景
  - *香港的贫穷和住房问题*
- 露宿人和非公式的住房
  - *露宿人：是个人的问题，还是有别的问题？*
  - *露宿人问题和住房问题的关联性*
- 创新的介入
  - *通过两个事业的实行，社区组织协会 (SoCO)图谋分割房设施居民和露宿人问题的解决*
- 长期课题
- 图谋方案

香港的背景

香港的贫困问题

香港居民5个人中一个人是贫穷层

7, 221, 800
Hong Kong Population (End of 2013)
香港人口(至2013年年底)

1, 336, 200
Overall poverty population (2013)
整體貧窮人口(2013)

241, 700
No. of children living in poverty (2013)
貧窮兒童 (2013)

资料: CoP (2013), 2013香港贫困现况报告

香港的住房问题

公屋的活用

公屋	适用案例	一般户口	非高年龄层一人申请人数
2008年 6月底	110,100	71,300	38,800
2009年6月底	120,700	75,300	45,400
2010年6月底	133,800	79,800	54,000
2011年6月底	155,600	89,000	66,600
2012年6月底	199,600	106,100	93,500
2013年6月底	234,300	118,700	115,600
2014年6月底	255,800	125,400	130,400
2014年6月底	271,000	133,700	137,300

香港的住房问题

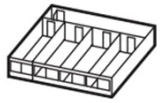
今后5年新建公屋现况

年度	公屋单位	扶助出售单位	合计
2014/15	9,900	0	9,900
2015/16	23,300	0	23,300
2016/17	12,100	2,200	14,300
2017/18	19,000	4,100	23,200
2018/19	12,800	4,300	17,100

3年以上等待公屋的申请人现况(2014年 6月末为止)

3年以上等待的申请人	1	2	3	4	5以上	合计
5年以上	10	20	160	3,400	990	4,600
总计	60	4,200	10,300	10,800	2,900	28,300

贫穷层儿童的住房问题具有紧急性



Estimiated number of people living in sub-divided units
住在分間單位估算人數

171,300

Age	
0-14	12.1%
15-24	12.4%
25-34	9.4%
35-44	26.3%
45-54	15.3%
55-64	16.2%
65 or above	8.3%

Over 20,000 children

资料: 政策21(2013), 香港分割住房设施调查

等待公屋的人数

Over 220,000
(428,100 ppl)

等待公屋的儿童人数

96, 500

资料: 房屋局 (2013年 6月底资料)

积分制度 (可以适用于非高龄层一人申请)

	新制度			现有制度		
批准现况	被批准的公屋申请人(2015年2月): 464分(城市)			被批准的公屋申请人(2015年1月): 城市(172分)、广域地域(186分)、新界(177分)、香港岛(156分)		
	464分标准			172分标准		
申请人年龄	核算2015年2月1日以后	分数	等待批准年度概算	核算2015年2月1日以前	分数	等待批准年度概
45	(45-18)x9+60*	303	13.4年	(45-18)x3	81	7.6年
50	(50-18)x9+60*	348	9.7年	(50-18)x3	96	6.3年
57	(57-18)x9+60*	411	4.4年	(57-18)x3	117	4.6年

* 45세 이상 신청자 60 포인트 추가

影响批准等待期间的两个因素:
申请人年龄和等待期间

在新制度上等待期间的影响减低，申请人年龄更加重适用

露宿人和非公式住房

香港的露宿人现况

◆ *根据2-14年6月露宿人登录簿 资料，香港的露宿人数达 750名，其中388名分布在深水埗地区*

调查结果	
露宿人背景	
性别	93.2% 男性
平均年龄	54.9
平均露宿期间	3.9 年
雇佣状态	41.2% 在调查 6个月前有被雇佣
雇佣形态	74.4% 的经济活动劳动者为钟点雇工或短期合同工

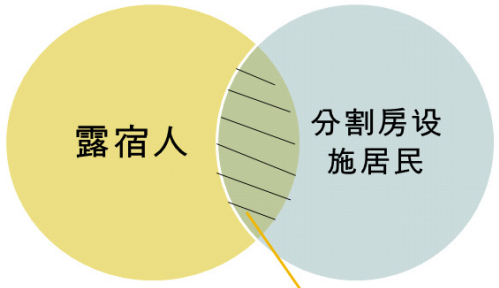
心里状态和中毒情况	
精神疾病	17.7%
赌博	32.3%
酒精中毒	30.13%
滥用药品	27.1%

调查结果	
露宿理由	
找不到低价住房设施	25%
失业后无法负担从前的租金	20.38%
1个人问题(家庭问题, 和共同住房设施共居人的不和/滥用药品/酒精中毒/ 监狱出狱后或医院，再活中心退居后无处可去)	10.11%

无法承担的租金，没有住房政策,引起露宿人问题

"香港露宿人现况研究" - 香港城市大学, SoCO, 救世军, 圣杰姆斯 定居(2014年 3月)

露宿人问题和住房问题的关联性



调查结果	
重新成为露宿人的比率	
比率	35.81%
平均比率	2.8倍

大部分是中年，非高龄层，有申请一人公屋

➡ 希望进去公屋的，几乎靠近露宿人的人们

➡ 只能依靠私营住房市场，否然只能成为露宿人

创新的介入

分间单位居民

住房设施改造事业

首要的目的	次要的目的
形成为了弱势群体儿童的更好的住房条件，造成亲学习的环境	树立为了改善住房环境活用的指针
对于弱势群体家庭提供充分的收纳空间	为了帮助弱势群体儿童和家庭，激励专门集团和个人的自发参加，进行社区自愿活动

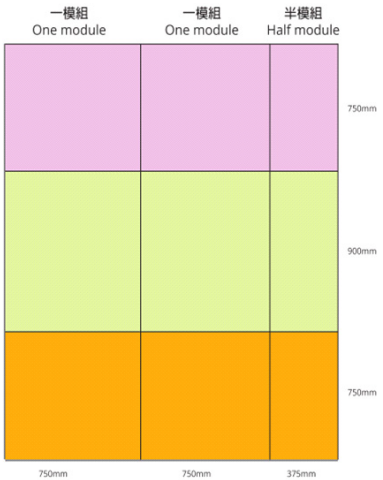
协助合伙人

DOMAT多磨建社

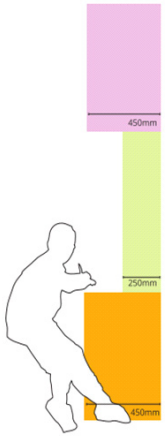
- 非营利活动
- 提供机会给不容易见到建筑家的地区社会和个人，来进行支援是目的
- 强调社会责任(尊重和照顾)
- 中国事业的施行 (村庄学校)

构筑实行体系

第2阶段: 设计(概念)



家具空間概念

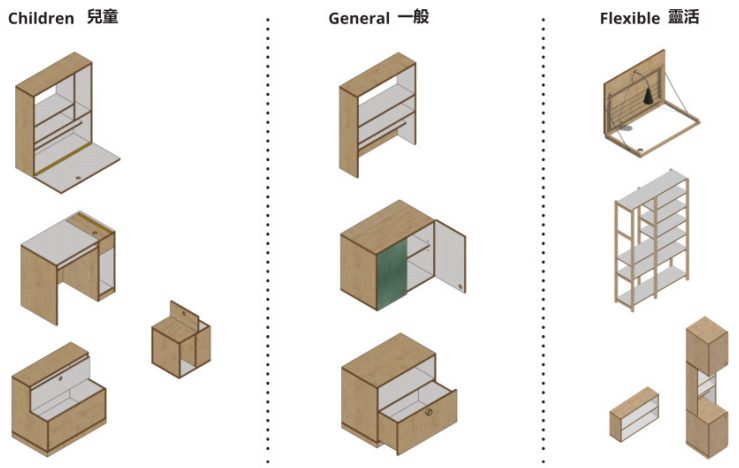


Upper space:
Storage for items that aren't in daily use.
上層空間:
存儲不日常使用的物品：盡量使用的垂直空間

Middle space:
More space for daily activities.
中層空間:
較窄的組件：允許日常活動更多空間。

Lower space:
Elements that can change space according to daily activities.
下層空間:
靈活的組件：可以根據日常活動改空間。

构筑实行体系



成功案例 1: 小卢的家庭

家族 :

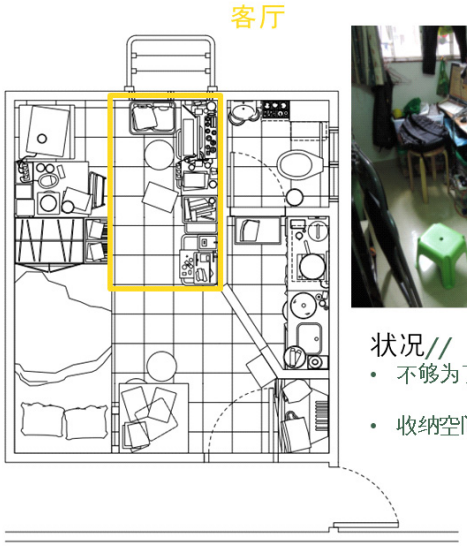
//父亲(一个月从内地回来一次)
// 母亲 (家长)
// 长女(18 I F.5 学生)
// 次女(12 I P.6 学生)
// 长子(10 I P.5 学生)

居住设施单位:

住房类型// 分割房
面积// 120sq. ft
租金// $4500
居住期间// 3 年

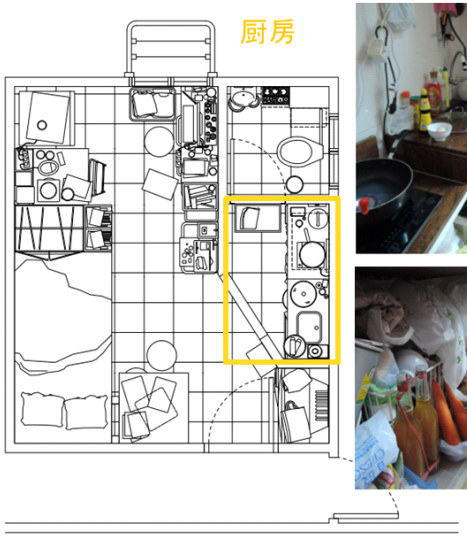
现在的状况

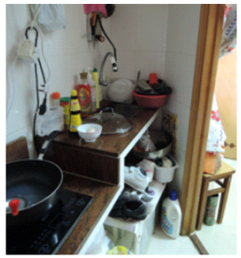
现在的住房设施状况



状况//
- 不够为了3名的儿童提供学习空间
- 收纳空间不足，出现了繁杂的居住环境

现在的状况

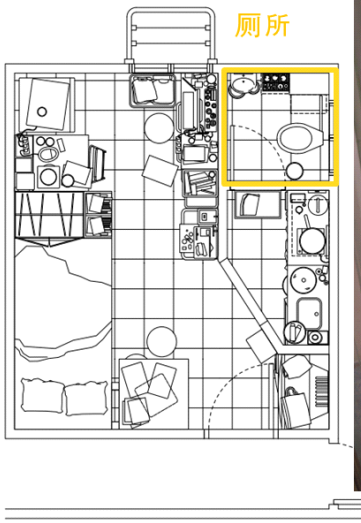


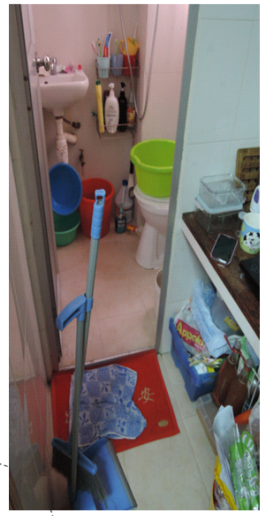


状况//
- 位于厕所旁边
- 简单的烹饪也很难的条件
- 收纳空间不够 (只有煤气灶下面的收纳空间)

- 没有体系的收纳空间活用产生了卫生上问题

现在的状况





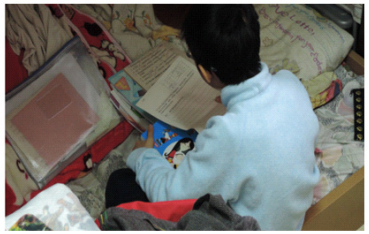
状况//
- 保持卫生
- 门锁坏
- 没有特大问题

改造计划

改造计划的核心
- 有固定的干净的学习空间(桌子和书柜)
- 折叠饭桌
- 确保收纳空间
- 多用途衣挂搁板

*限制: 墙上不得打钉

改造前



改造后

为了露宿人的措施

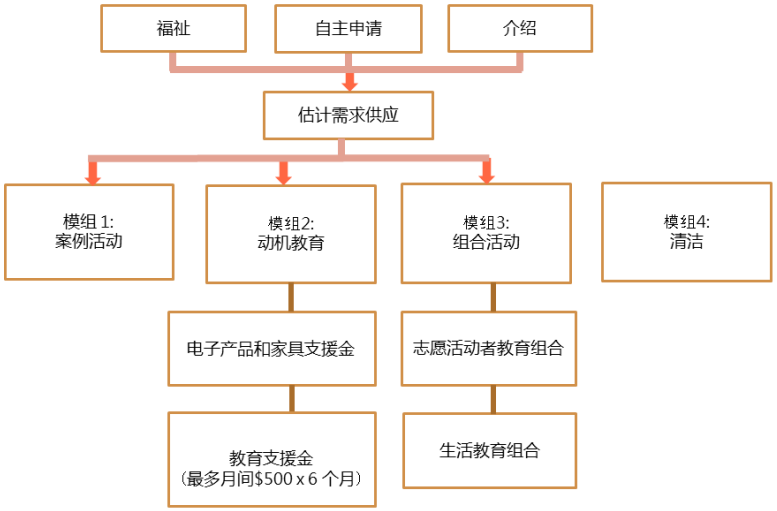
- 为了解决深水埗地区的严重露宿人问题，内务部(HAD)深水埗地区自治政府分配1.4百万美金，承诺SoCO进行示范事业。这是为了 加强支援地域内露宿人服务的事业
- 示范事业的目的是提供让露宿人解决个人问题的支援，在照顾他们的态度来解决露宿问题
- *在过去的13个月之间进行的示范事业，从204年8月起正式的由露宿人支援事业(Watchers Project)的名称来开始进行*

有关露宿人

露宿人支援事业(**Watchers Project**): 强化深水埗地区露宿人支援服务

目标
通过周期的福祉服务 提供积极支援于深水埗地区露宿人
构筑和顾客的信赖关系
提供核心支援服务
帮助露宿人的个人问题解决来帮助能够不再露宿
帮助露宿人能够在室内生活，预防措施露宿人不再露宿生活
鼓励露宿人整理居住空间，能够造成卫生的环境

露宿人支援事业(Watchers Project)流程图



事业核心

I. 构成志愿活动者教育组合

II. 动机力量教育: 志愿活动 (周期福祉, 参加志愿活动, 帮助露宿人搬入公屋过程)

III. 住房设施支援–
电子产品与家具支援金

IV.
长顺街桥清洁工作
(Cheong Sun Lane Bridge)

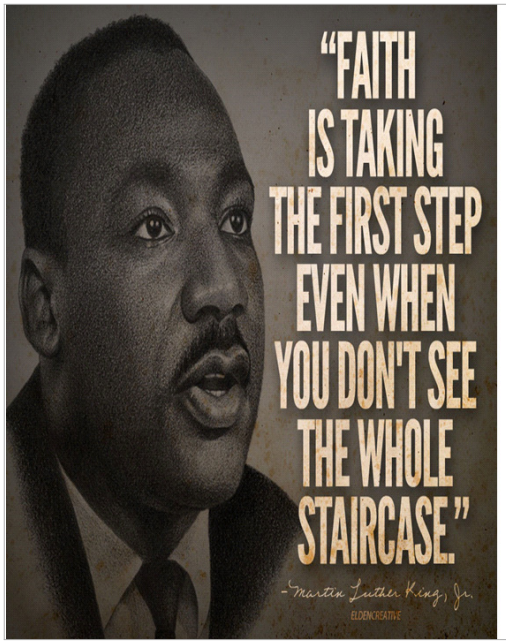
长期课题

社区组织协会(SoCO)将会守护组织的使命

拥护对于不公正社会政策和制度的改善

示范检讨:
要求法制改善或公共机构的行政措施

集团的力量:
组织居民，来引起政府的政策变化



答疑

图谋方案

INNOVATIVE APPROACHES IN WORKING WITH SUB-DIVIDED FLAT DWELLERS AND HOMELESS PEOPLE IN HONG KONG

Presented by
Angela LUI
Society for Community Organization
May 2015

INTRODUCTION OF ORGANIZATION

- Non profitable, non- government human rights organization founded in 1971 and registered in 1972
- Focus on advocacy by reforming unfair social policy and unjust institution
- Reach out the marginalized in the community and arouse public awareness on their plight
- Be strong and hold firm in front of the privileged class and the authority
- Stand at the re-establish the self-esteem and self awareness of the community residents
- Funding: overseas churches, the Community Chest and individual donors

PRESENTATION OUTLINE

- **Background of Hong Kong**
  - *Poverty situation and housing problems in Hong Kong*
- **Homeless and informal housing**
  - *Homeless: Just a personal problem ? Or something more?*
  - *How do homeless issue correlate to housing problems*
- **Innovative intervention**
  - *Two new projects of SoCO to work on the subdivided dwellers and the homeless*
- **For the Long Run**
- **Brainstorming time**

BACKGROUND OF HONG KONG

POVERTY SITUATION IN HONG KONG

1 in 5 people in Hong Kong are living in poverty:

7, 221, 800
Hong Kong Population (End of 2013)
香港人口(至2013年年底)

1, 336, 200
Overall poverty population (2013)
整體貧窮人口(2013)

241, 700
No. of children living in poverty (2013)
貧窮兒童 (2013)

Sources: CoP (2013), Hong Kong Poverty Situation report 2013

HOUSING PROBLEMS IN HONG KONG

Applications of public rental housings

Application of Public rental housing	Overall applications	Ordinary Families	Non-elderly one person applicants
At the end of June, 2008	110,100	71,300	38,800
At the end of June, 2009	120,700	75,300	45,400
At the end of June, 2010	133,800	79,800	54,000
At the end of June, 2011	155,600	89,000	66,600
At the end of June, 2012	199,600	106,100	93,500
At the end of June, 2013	234,300	118,700	115,600
At the end of June, 2014	255,800	125,400	130,400
At the end of Dec, 2014	271,000	133,700	137,300

HOUSING PROBLEMS IN HONG KONG

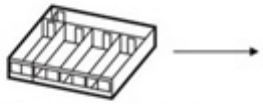
Estimated new built public rental housings in the coming 5 years

Year	Public rental housing units	Subsided selling units	Total
2014/15	9,900	0	9,900
2015/16	23,300	0	23,300
2016/17	12,100	2,200	14,300
2017/18	19,000	4,100	23,200
2018/19	12,800	4,300	17,100

Applicants who have been waiting for public rental housings more than 3 years (till the end of June, 2014)

Waiting for public rental housings 3 years or above	1	2	3	4	5 or above	Overall
5 years or above	10	20	160	3,400	990	4,600
Overall	60	4,200	10,300	10,800	2,900	28,300

Urgent housing needs of children under provety



Estimated number of people living in sub-divided units
住在分間單位估算人數

171,300

Age	
0-14	12.1%
15-24	12.4%
25-34	9.4%
35-44	26.3%
45-54	15.3%
55-64	16.2%
65 or above	8.3%

Over 20,000 children

Source: Policy 21 Limited (2013), Surveys on Subdivided Units in Hong Kong

Applications for public rental housing
公屋輪候冊申請 **Over 220,000 (428,100 ppl)**

Number of Children on the waiting list
公屋輪候冊上兒童人數
96, 500

Source: Housing Department (figures as of the end of June 2013)

POINT SYSTEM (ONLY APPLICABLE TO NON-ELDERLY ONE PERSON APPLICATIONS)

	New system			Old system		
Latest allocation situation	Applications having accepted public housing offers (Feb, 2015): 464 points (Urban)			Applications having accepted public housings offers (Jan, 2015): Urban (172 point) ، Extended Urban (186 point) ، New Territories (177 point) ، Island (156 point)		
	Using 464 points as a reference			Using 172 points as a reference		
Age of applicants	Calculation after 1st Feb, 2015	Point	Estimated year to get the allocation	Calculation before 1st Feb, 2015	Point	Estimated year to get the allocation
45	(45-18)x9+ 60*	303	13.4 years	(45-18)x3	81	7.6 years
50	(50-18)x9+ 60*	348	9.7 years	(50-18)x3	96	6.3years
57	(57-18)x9+ 60*	411	4.4years	(57-18)x3	117	4.6 years

Two factors influences the time to get the allocations: Age of applicants and waiting time

* 60 points would be added to applicants who aged 45 or above

Under the new system, the influences of waiting time is lessened. And age of applicants become the dominant factor.

HOMELESS AND INFORMAL HOUSING

HOMELESS SITUATION IN HONG KONG

◆ *According to the Street sleepers registry as at June, 2014, the total no. of street sleepers in Hong Kong is 750, among which 388 were located in Sham Shui Po district.*

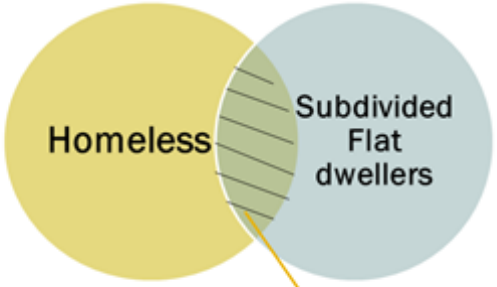
Research Result	
Background of Street Sleepers	
Gender	93.2% Male
Average Age	54.9
Average duration of homelessness	3.9 years
Employment Status	41.2% were employed within 6 months prior the research was conducted.
Employment nature	74.4% of the employed street sleepers worked part-time or temporary jobs.
Mental Status or Addiction	
Mentally ill	17.7%
Gambling	32.3%
Alcoholic	30.13%
Drug / substance abuse	27.1%

Research Results	
Reasons for street sleeping	
Could not find accommodation with affordable rent	25%
Became unemployed and had no income to pay rent in previous accommodation	20.38%
Individual problems (Family issues / could not cope with flat mates / drug abuse / alcoholic / could not find a place to live after releasing from prisons or hospitals or rehabilitation units)	10.11%

Unaffordable rent, deficiency of current housing policies cause the homeless situation

"Research study on Homeless population in Hong Kong" - City University of Hong Kong, SoCO, The Salvation Army, St. James' Settlement (March, 2014)

HOW DO HOMELESS ISSUE CORRELATE TO INFORMAL HOUSING



Research Result	
Revert to street sleeping	
Revert rate	35.81%
Average revert times	2.8 times

Most of them are at their middle aged who are non-elderly one persons applications of public rental housings

→ Nearly hopeless to get to a public rental housings units

→ Can only rely on private market or being homeless

INNOVATIVE INTERVENTION

ABOUT SUBDIVIDED FLAT DWELLERS

Home modification project

Primary objectives	Secondary Objectives
To create a better living and more learning-friendly environment for underprivileged children	To develop guideline for families reference for the better usage of the living environment.
To provide adequate storage space for the underprivileged families	To mobilize community resources, including volunteer the professional bodies and individual to assist the underprivileged children and families

COOPERATION PARTNER

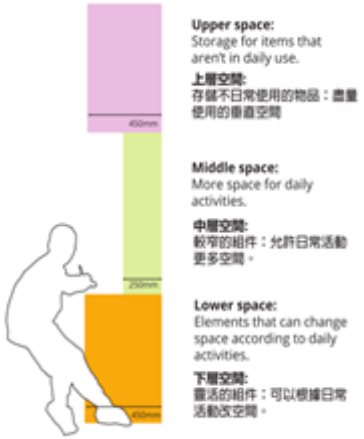
DOMAT community &architecture

- Not for profit practice
- Aim at working with communities & people who do not normally access to architects
- Emphasize social responsibilities (Respect and Care)
- Working at China project (village school)

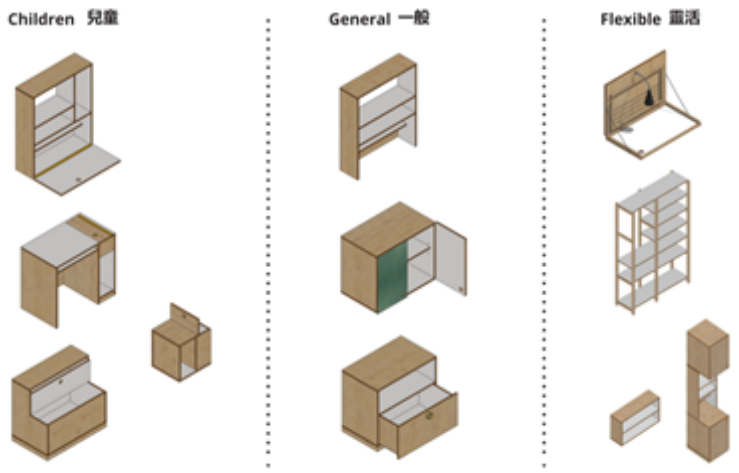
ESTABLISHMENT OF WORKING FRAMEWORK

Stage 2: Design (Concept)

家具空間概念



ESTABLISHMENT OF WORKING FRAMEWORK



SUCCESSFUL CASE 1: LU'S FAMILY

About the family :

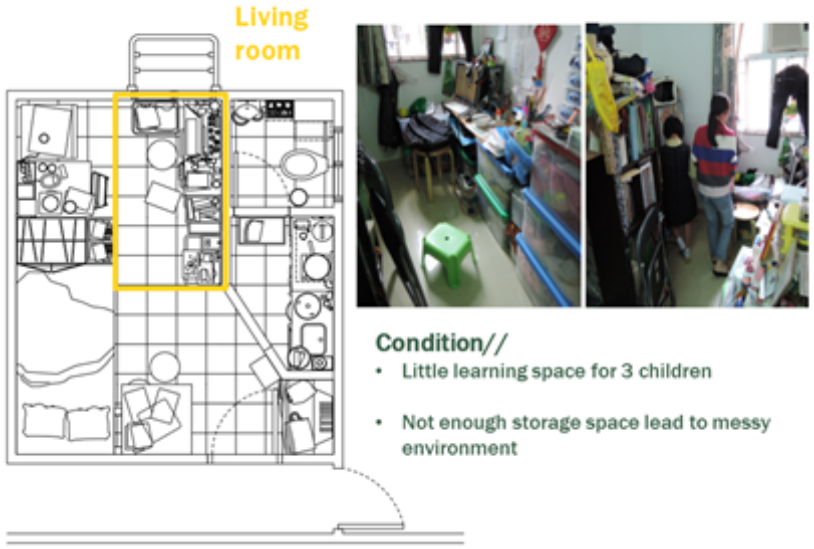
//Father (Return monthly from PRC)
// Mother (Main breadwinner)
// First daughter (18 I F.5 student)
// Second daughter (12 I P.6 student)
// Third son (10 I P.5 student)

About the unit :

Housing type// Sub-divided unit
Area// 120sq. ft
Rent// $4500
Duration of residence// 3 years

Condition

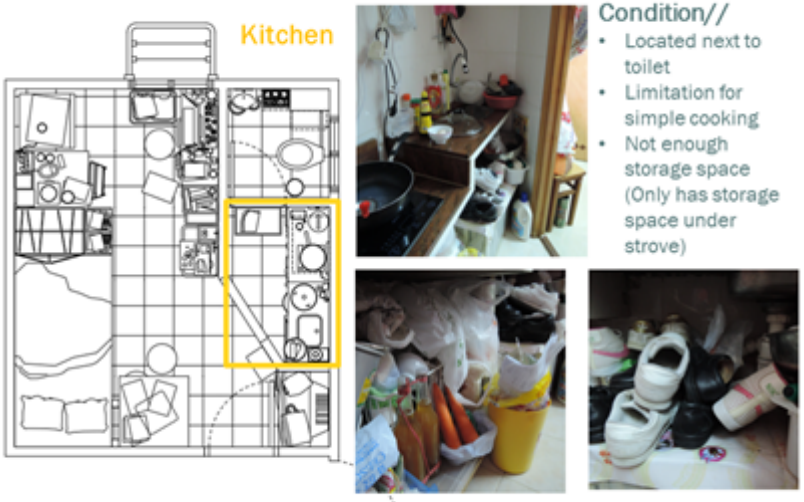
CURRENT CONDITION



Condition//

- Little learning space for 3 children
- Not enough storage space lead to messy environment

CURRENT CONDITION



Condition//

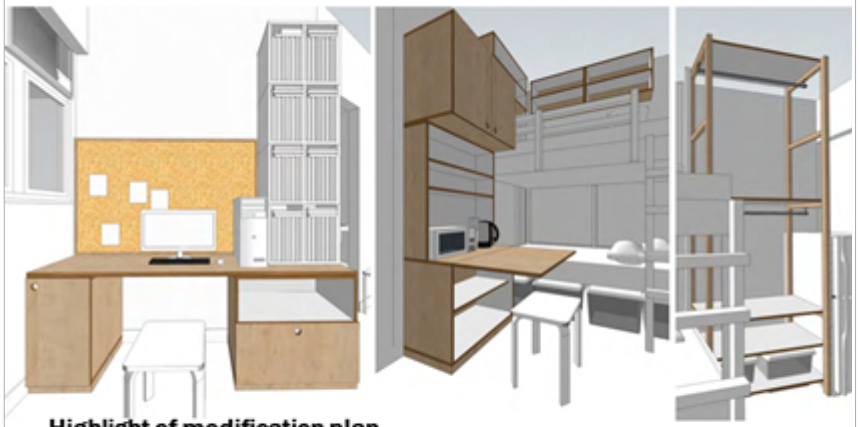
- Located next to toilet
- Limitation for simple cooking
- Not enough storage space (Only has storage space under strove)

- Mix usage of storage lead to hygienic problem

CURRENT CONDITION

Condition//
- Hygienic
- Broken Door Lock
- No big problems have iddentified

MODIFICATION PLAN



Highlight of modification plan
- Fixed and neat learning corner (with learning desk and bookshelf)
- A folded up dinning desk
- More storage space provided
- A flexible cloth-hanging shelf

*Restriction: Wall drilling are not allowed

BEFORE MODIFICATION

AFTER MODIFICATION

FOR HOMELESS PEOPLE

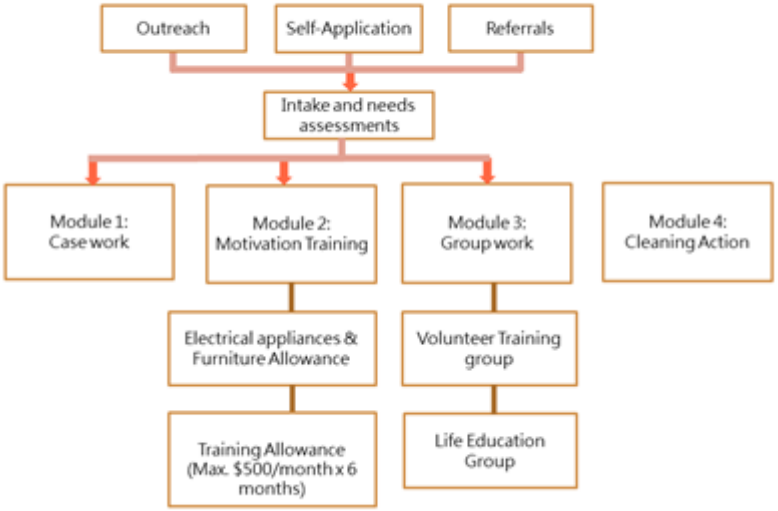
- Aiming to tackle the severe street sleepers problem in Sham Shui Po, The Home Affairs Department (HAD)- Sham Shui Po District Office allocated $1.4 million and authorized SoCO to introduce a pilot scheme of strengthened support service for Street Sleepers in the district.
- The pilot scheme aims to reduce street sleepers problem in a caring attitude, by helping them to solve in depth personal issues and provide assistant for accommodation.
- *The pilot scheme that last for 13 months, has started its operation since August, 2014, named "The Watchers Project".*

ABOUT HOMELESS PEOPLE

The Watchers Project: Strengthened support service for Street Sleepers in Sham Shui Po District

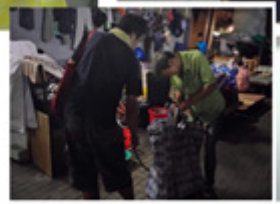
Objectives
Take initiative to reach for street sleepers in Sham Shui Po District through regular outreach service
Build up trust relationship with clients
Provide essential support service
Assist them to quit street sleeping through solving their personal issues
Help housed street sleepers to maintain living indoors, and prevent them from living back to the street.
Encourage sleep sleepers to tidy up their living place so as to maintain a hygienic environment.

The Watchers Project flow chart



HIGHLIGHT OF WATCHER'S PROJECT

I. Set up of the volunteers training group

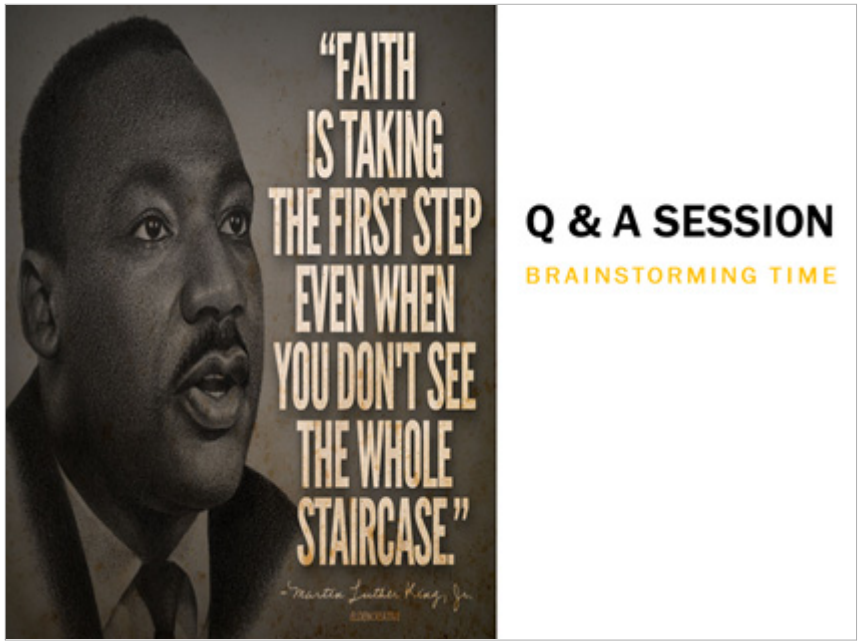


II. Motivation and Ability Training : Volunteer Service (Joining the regular out-reach, helping the other homeless to move in public rental housing)

III. Accommodation assistance – Electrical appliances & Furniture allowance

IV. Cleaning Action on Cheong Sun Lane Bridge

FOR THE LONG RUN
SoCO would uphold their mission:
Advocate for reforming unfair social policy and unjust institution
Judicial Review:
Challenging both administrative actions or acts by public authorities
Collective power:
Organizing residents to pressurize the government for policy change


"FAITH IS TAKING THE FIRST STEP EVEN WHEN YOU DON'T SEE THE WHOLE STAIRCASE."
Q & A SESSION
BRAINSTORMING TIME

SessionⅣ : Housing support(1) Homeless

3. 首尔市的露宿人支援 : 住宿和服务支援间的关系

Homeless Assistance in Seoul : Relation between Housing Support and Human Service

NAM Kicheal

首尔市的露宿人支援：住宿和服务支援间的关系

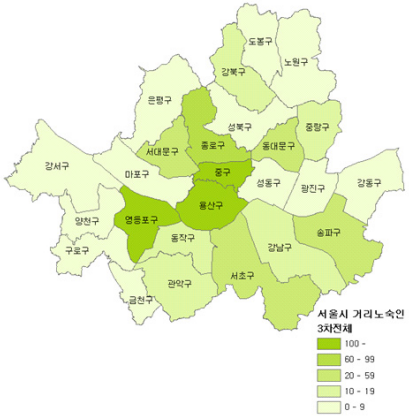
Homeless Assistance in Seoul : Relation between Housing Support and Human Service

南起澈
(东德女大 社会福利学系)

首尔市的露宿人

	Street homeless	Sheltered homeless	Total
May, 2013	764	3,671	4,435
July, 2013	973	3,674	4,647
October, 2013	871	3,562	4,433
January, 2014	536	4,087	4,623
May, 2014	741	3,632	4,373
July, 2014	937	3,616	4,553
October. 2014	888	3,567	4,455

首尔市的露宿人

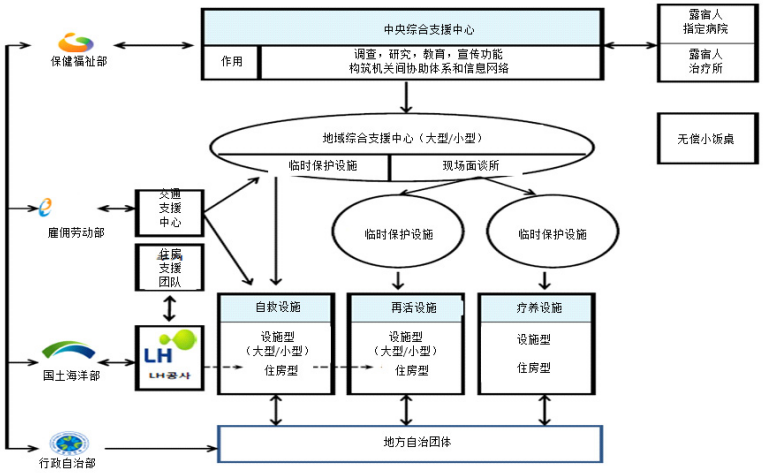


- 中区，龙山区，永登浦区是传统的露宿人集中区域，松坡区，瑞草区也发生了新的集中地区。
- 首尔市资料统计上一年利用露宿人设施的利用人数是6000名，但 这资料是过低估计
- 2010年度当时进行的全国调查结果，一年利用 设施的人数水平是 20,000名

露宿人福利的战略

① 应该没有人在路上睡觉
(No one sleeping rough)
② 不得在救护空间停留超过救护所需的期间以上
(No one living in emergency accommodation for longer than is an 'emergency')
② 不得在临时住房停留超过成功地移动住房所需的期间
(No one living in transitional accommodation longer than is required for successful move–on)
④ 在没有对于住房的方案之下应该不退出设施
(No one leaving institution without housing options)
⑤ 让年青人不要在没有住房的状况下开始独立生活
(No young people becoming homeless as a result of the transition to independent living)

政府的露宿人福利系统模型



露宿人福利上的住房和服务

对于露宿的措施上，福利服务不优先（照顾和治疗为中心的进行), 也不只按照住房优先原则，住房和福利服务的均衡被设定为原则。

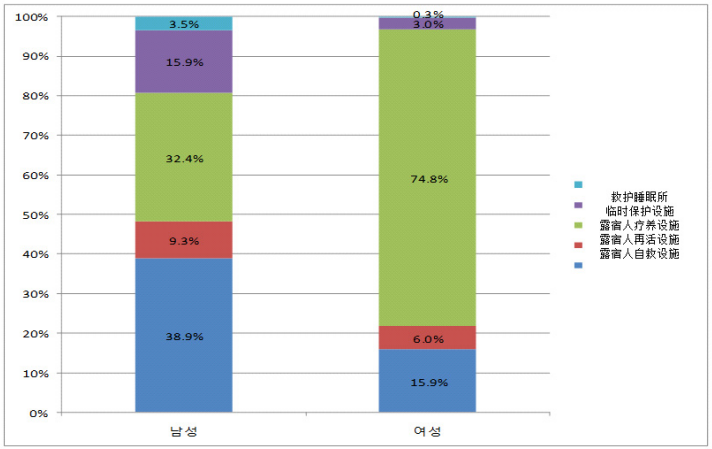
但是实际状况上还是被适用进入设施和藏型匿影的现实上行政目标

首尔市露宿人设施

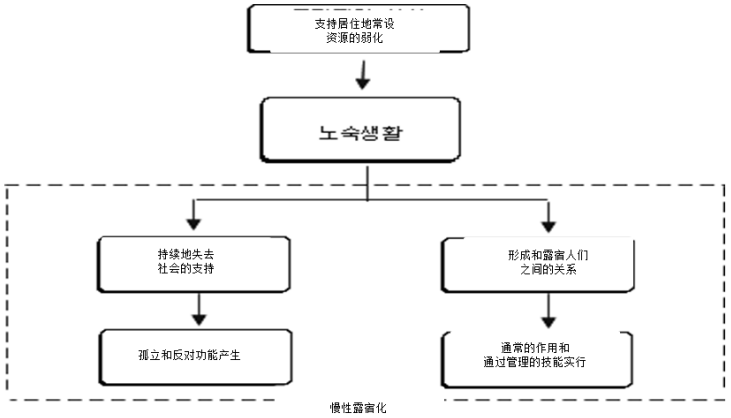
区分		场数	所定人数	现人数
露宿人福利设施	临时保护设施	4	293(365)	188(474)
	자활설施	31	1,479(1,646)	1,180(1,307)
	재활설施	8	329(337)	304(294)
	疗养设施	4	1,171(1,181)	1,075(1,134)
露宿人综合支援中心		2	254(265)	241(269)
合计		49	3,526	2,988

资料: 首尔市, 2014, 内部资料., 朴恩毕, 2015. 和 金善美 2015中引用

按照性别的露宿人设施利用差异



长期露宿人和住房, 人性服务



长期露宿人住房履历和转换意向

区分	使用经验	区分	使用经验
路上	73 (59.3%)	茶房	1 (0.8%)
露宿人休息区	39 (31.7%)	仓库	-
流浪人设施	9 (7.3%)	窝棚	1 (0.8%)
救护睡眠所	21 (17.1%)	集装箱	1 (0.8%)
陋房	39 (31.7%)	亲戚朋友家	3 (2.4%)
塑料棚	-	儿童设施	-
考试院	30 (24.4%)	青少年设施	-
旅馆	6 (4.9%)	残疾人设施	-
旅人宿	5 (4.1%)	女性设施	3 (2.4%)
网吧	4 (3.3%)	矫正设施	3 (2.4%)
桑温拿	9 (7.3%)	国公立病院	12 (9.8%)
漫画房	3 (2.4%)	其他	11 (8.9%)

区分	频度
有换住所的意向	99 (33.8%)
没有换住所的意向	194 (66.2%)
合计	293 (100.0%)

长期露宿人医疗利用

区分	频度
痛苦时，经验过不能利用医疗机关的情况	96 (32.9%)
痛苦时，没有经验过不能利用医疗机关的情况	196 (67.1%)
合计	292 (100.0%)

区分	频度
有治疗过酒精或精神问题的经验	108 (36.9%)
没有治疗过酒精或精神问题的经验	185 (63.1%)
合计	293 (100.0%)

露宿人的疗养病院利用增加

区分	全体病院		疗养病院	
	人数	治疗费	人数	治疗费
2012年	9,280	17,950.9	815	1,795.1
2013年	8,920	21,362.5	1,144	2,737.2
2014年 6月	6,339	8,794.6	762	1,388.3

资料 : 国民健康保险公团, 2014, "崔东益议员要求资料". : 朴恩澈, 2015, 中引用

首尔市露宿人住房支援利用者

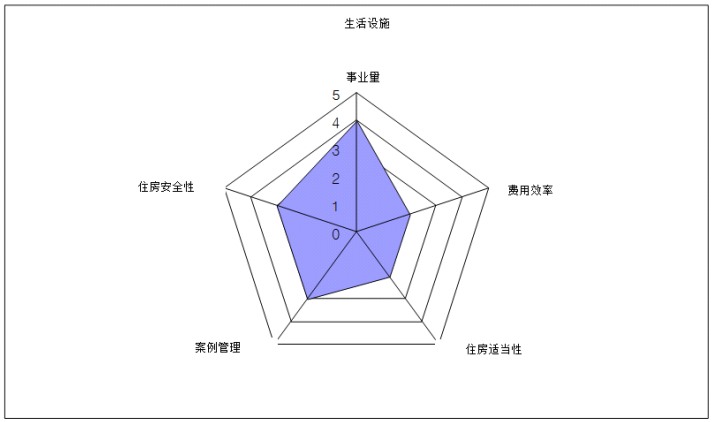
(不包含买入, 租赁贷住房)

区分		男性		女性		合计	
		人数	比重	人数	比重	人数	比重
2013年 7月	临时住房费支援	208	84.2	39	15.8	247	100.0
	希望单间公寓	53	100.0	0	0.0	53	100.0
	结核休息区	26	100.0	0	0.0	26	100.0
	合计	287	88.0	39	12.0	326	100.0
2013年10月	临时住房支援	442	95.1	23	4.9	465	100.0
	希望单间公寓	42	100.0	0	0.0	42	100.0
	结核休息区	17	100.0	0	0.0	17	100.0
	合计	501	95.6	23	4.4	524	100.0
2014年 1月	临时住房费支援	195	97.5	5	2.5	200	100.0
	希望单间公寓	43	100.0	0	0.0	43	100.0
	结核休息区	22	100.0	0	0.0	22	100.0
	合计	260	98.1	5	1.9	265	100.0

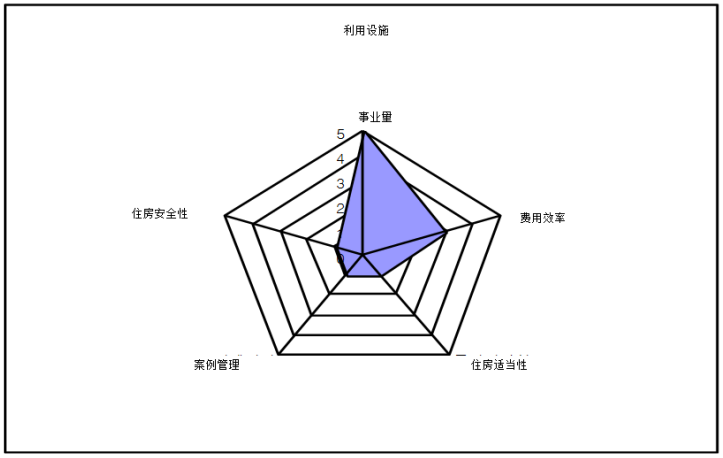
对于露宿人支援住房后的住房维持

区分	Kaplan-Meier 按照生存分析的平均生存时间估计			
	平均估计值	标准误差	95% 下限	95% 上限
维持临时住房支援后随住房	674.269	15.990	642.929	705.609
维持买入租赁事业后随住房	614.363	12.734	589.405	639.321
休息区逗留者维持休息区	245.809	11.803	224.086	267.532
休息区退出者维持后续住房	726.441	11.507	703.886	748.995

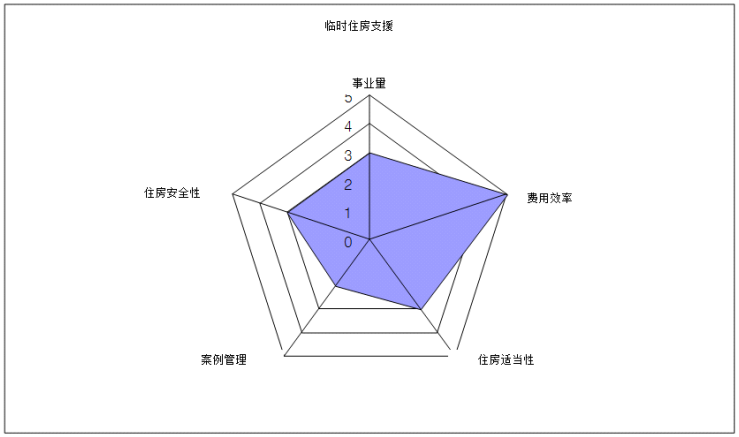
露宿人福利设施 住房支援的特征



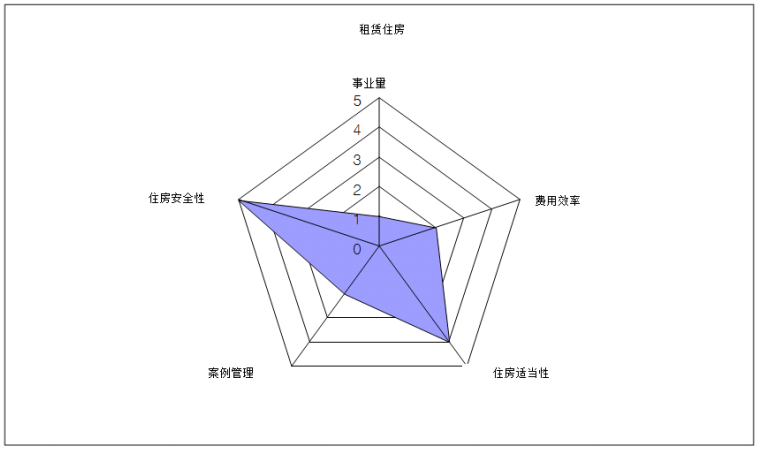
露宿人利用设施住房支援特性



临时住房费支援事业的住房支援特性



租赁住房支援的特性



住房和服务间的争点

- 现有的住房支援主要支援对服务的必要较少的对象（自救对象）为中心。
- 正在试验对于自救对象的住房支援 (supportive housing)“幸福的家”等
- 服务主要对住房设施为基础的提供: 设施是住房的一个类型 VS. 住房是设施的一个类型
- 对于需要服务的对象，在没有进入设施以外的选择的状况下不守规则的活用疗养病院等，在发生副作用。
- 露宿生活本身已经有发生服务的必要性
- 需要按照服务的集中性水准，来激活多样的住房优先(Housing First) 的构成。

Session Ⅴ : Housing support(2) The Disabled, The Young and The Needy

1. ＮＰＯ法人宮城「协调者」NPO入住支援中心 宫城支援系统说明

How Housing Support Social Enterprises are Engaged in Solving Housing Poverty Issues of the Disabled and Needy : From the Practices of NPO "Koudineeto"

SAITO Hironao

ＮＰＯ法人宮城 「协调者」

NPO入住支援中心 宮城

支援系统说明

仙台市简介

该市以商业、服务业为主，第三产业比率较高，且大部分的分店、分社都设立于市外，因此也被称之为「分店经济-仙台 」。

仙台市简介

国際姉妹･友好都市／協定締結都市

仙台市简介

仙台七夕

俊达饼

光展 (照明)

仙台市简介

在东日本大地震时各国给予了诸多援助，对此深表谢意。
此为沿海地区（石卷市）的照片。

仙台市简介

海啸所带来的损失已多次被报道，但其实因地震而起的受害程度也是相当大的。

推进事业的背景与过程

「为何没有针对残疾人的住宅信息杂志
当时的时代背景是……
当时，分社所修改的‘设施解散宣言’引起热议，之后逐渐由设施向地区转移。

2003年
发行了针对残疾人的租赁住宅信息杂志「看见

咨询与签约数在逐年增加

建立入住支援中心

入住支援中心于2008年开展了「 长寿、养育、残疾人基金」事业

安全公寓

该「福利住宅」由「NPO入住志愿中心-宫城」建立，可提供看护服务，是针对想居住在地区并希望能够自力更生的居民的。

入住人数至二月末以达到88人

＜福利住宅＞

是指由「ＮＰＯ入住支援中心-宫城」运营，提供生活支援服务及餐饮的公寓或共同且是根据签署的安全公寓使用条约，参考了居住人的生活能力与生活环境的住宅。

该住宅并不是由一般的房地产中介商中介，而是房主与宫城协调者之间签署租赁合约。

安全公寓的支援系统

每周将进行一次生活支援巡逻，
安全公寓特有的软件层面的支援，如看护等。

在一般的公寓，生活大多需自理。
但是在安全公寓可根据需要支付费用享受如下的支援。

- 若需要可进行访问及同行
- 采购生活用品
- 生活用品发生故障时进行维修

安全公寓

该设施原为学生宿舍，是「共同生活型」公寓
向无单独生活经验的居民或出院病人提供餐饮服务

安全公寓

利用一般公寓或小型的「单独型」公寓
主要居住的人群为可承受某种程度的家庭劳动或希望单独生活的居民。

安全公寓可居住人群

< 可居住人群 >

① 残疾人、老龄人以及因不得已原因不符合一般公寓等的租赁合约标准，但可以自理，希望独立生活的人群。
② 可在医疗机构、福利服务提供事业所、行政等相关机构接受支援的人群
③ 可准守利用合约规则的人群
< 如下情况不得利用 >
① 明显缺乏社会性，不适合地区生活的人群
② 需要24小时看护的人群
③ 无法接受必要治疗的人群

安全公寓

< 与相关机构的连接 >

可与各公共机构（包括市外）、医疗机构、福利支援团体、看护设施等进行多种咨询。

各个机构也经常向难以依靠至今的成果获取住宅的人群介绍安全公寓

入住程序

向入住支援中心递交咨询表
↓
确认入住人的所愿与状况，
根据情况介绍集体住宅或安全公寓
↓
面谈及参观住宅
↓
签约并入住

咨询表

网页下载或
致电向中心申请后以邮寄的方式接收

用于了解目前状况、
残疾与否及过去收入等

至今的入住支援经验形成了系统化，
可以提供更完善的支援机制

安全公寓的课题

< 难以确保住宅 >
因地震的影响，仙台市在全日本租赁房的入住率最高。
地震发生前，因房主友善，
租金较低廉，但目前房价暴涨，环境艰难不同于以往。

< 紧急担保人 >
资金方面的担保人尚可，但突然病发需入院治疗时，
若无人签署同意书将难以入院，这是一大问题。

最新动向...

最新信息可在网站上确认

宫城协调者 搜索

Session Ⅴ : Housing support(2) The Disabled, The Young and The Needy

2. 湘南生活资助 · 联合

Practices for Delivering Housing Support to the Needy : The Approach of "Shounan Life Support / Kizuna"

MATSUMOTO Kazushi

我们是纽带特定
通过我们联合非营利
跟我们联合活动法人
我们的联合

湘南生活资助·联合

介绍

项目及目标

随着社会变迁，以及青年层、老龄人口的增加，面临精神方面问题的人群也不断增加，所以自立方式发生很大的改变。

为了解决信用不良问题而开始的法律咨询已经不再局限于法律问题，成为解决各种问题的生活综合咨询。不熟悉免费、廉价住宿设施的露宿人申请生活保护时，Shelter帮助提供公寓作为临时居住空间，在住宿设施不足时，提供紧急保护设施。目前主要由女性和家庭单位利用人员占据。

与此同时，作为判断是否可能自立到为自立提供所需条件的服务实施，“Step home”也拥有10间以上的空房。同时还持续展开以自立的人员为对象实施的访问活动，并向这些人员提供可以自由交流的平台“esperanza”。另一方面，考虑到贫困家庭的孩子没有充分享受教育的机会，致使贫困代代相传的现实，实施以这些孩子为对象的学习支援项目。

项目内容根据情况和要求各不相同，不断变化。但是“湘南生活资助联合”（湘南ライフサポート・きずな)的名称中含有的创立初期宗旨今后也将不断得到贯彻，通过和人们的交流扩大成果，实现机构和项目的成熟。

随着社会变迁，以及青年层、老龄人口的增加，面临精神方面问题的人群也不断增加，所以自立方式发生很大的改变。

为了解决信用不良问题而开始的法律咨询已经不再局限于法律问题，成为解决各种问题的生活综合咨询。不熟悉免费、廉价住宿设施的露宿人申请生活保护时，Shelter帮助提供公寓作为临时居住空间，在住宿设施不足时，提供紧急保护设施。目前主要由女性和家庭单位利用人员占据。

与此同时，作为判断是否可能自立到为自立提供所需条件的服务实施，“Step home”也拥有10间以上的空房。同时还持续展开以自立的人员为对象实施的访问活动，并向这些人员提供可以自由交流的平台“esperanza”。另一方面，考虑到贫困家庭的孩子没有充分享受教育的机会，致使贫困代代相传的现实，实施以这些孩子为对象的学习支援项目。

项目内容根据情况和要求各不相同，不断变化。但是“湘南生活资助联合”（湘南ライフサポート・きずな)的名称中含有的创立初期宗旨今后也将不断得到贯彻，通过和人们的交流扩大成果，实现机构和项目的成熟。

怎么办？因为只有一个人所以无处可去

风餐露宿的生活不见尽头，即使遇到小偷也没有供他偷的钱。没有身份证，也没有换洗的衣服。 □丈夫施加了暴力，最终带着孩子离家出走。但是在规定严格的设施机构里，没有生活下去的自信。 □短期雇佣合同结束了，离开了宿舍。重新找工作不再是易事。最终花完了所有的钱，甚至无法在网吧度日。□被男朋友抛弃，但是却怀上了他的孩子。虽然寄宿在朋友的家，但再也无法持续下去。 □ 突然晕倒后不得不住院，治疗不知何时结束，住房合同已经到期，出院后却无处可去。□ 出狱后回家，但是家人们都离开了哪里。
□ 因为和家人争吵，被赶出了家庭。 □ 长期过着风餐露宿的生活，但年龄上涨，身体不再健康，再也不能维持这种生活。

齐心协力就不会孤单

我们的法人运营两家免费、廉价住宿设施

porto湘南 · 茅崎
以可以劳动的男性为主

限定人员36人

热热闹闹

porto湘南·辻堂
以老龄男性为主

限定人员15人

慢悠悠
安静

为了尽可能容纳更多的人，尽量放宽设施规定

首先好好休息吧

运营保护和援助中心

Kizuna中心

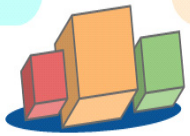
妇女以及不适应家庭和团体生活的人等

12户

Kizuna租赁住宅

帮助练习进行自力更生的租赁公寓

10室＋α（可更改）



想帮助解决前途渺茫的问题，因此尽量放宽管制

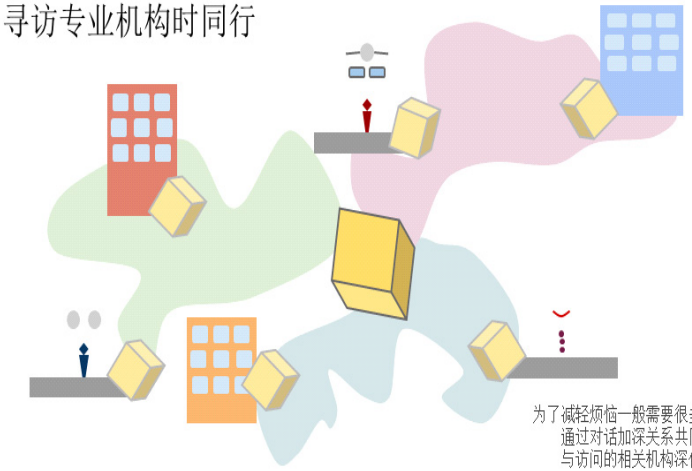
万能员工的到来

不执著于专业性是我们的特征

利用人员一般拥有很多烦恼.
所以员工们自称为“全才”，.
因为想和他们成为一起烦恼，一起思考，一起努力，一起付出辛劳的朋友.

提供帮助建立关系

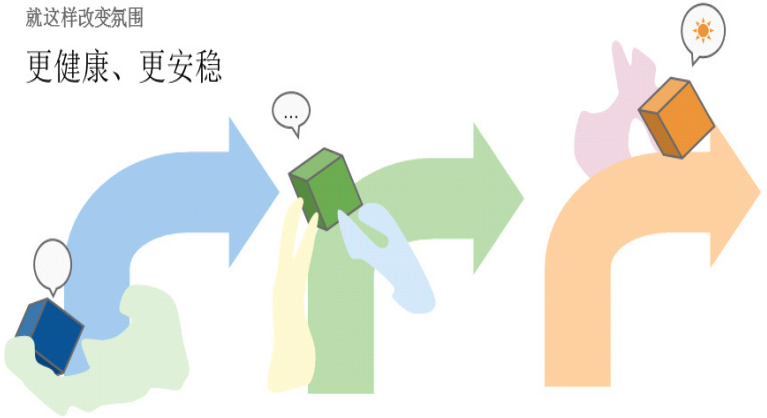
寻访专业机构时同行



为了减轻烦恼一般需要很多程序.
通过对话加深关系共同前行.
与访问的相关机构深化关系.

就这样改变氛围

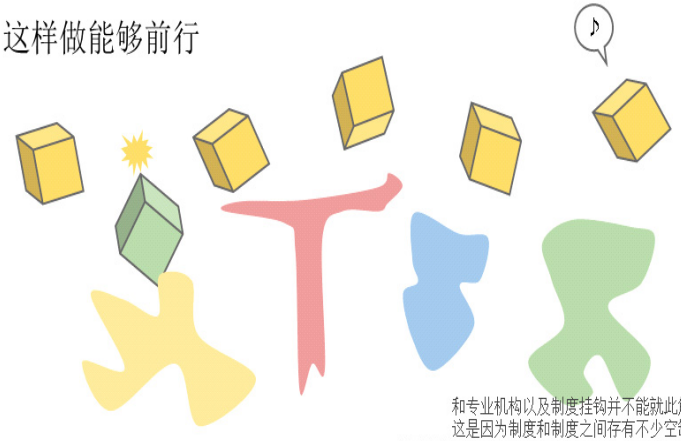
更健康、更安稳



通过相遇成为朋友，朋友处于困境的话，希望伸出援手.
希望一起向好的方向前行.
这种类似“人类本能”的帮助就是我们的风格

弥补制度的空缺

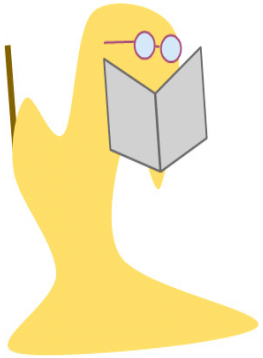
这样做能够前行

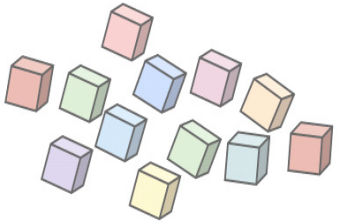


和专业机构以及制度挂钩并不能就此解决问题.
这是因为制度和制度之间存有不少空缺和死角.
以民间机构的灵活性和迅速应对来弥补这些空缺和死角.

积累希望

运营学习援助项目“KIZU知识”



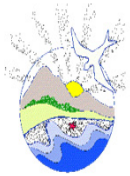


加强学习杜绝让贫困代代相传，但这并非是全部。
孩子们感到痛苦时，我们将共担苦痛。
这是因为孩子们的希望就是成人的希望。

Kizuna沿革

2002年
NPO法人设立
免费•廉价住宿设施 porto**湘南 • 茅崎**开张
2003年
就业需求调查实施 （神奈川县委托项目）
2004年
家庭助手 2级研修实施
技能研修项目实施 （神奈川县委托项目）
2005年
免费法律咨询实施（神奈川县委托项目）
家庭助手 2级研修实施
2006年
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动（神奈川县联合项目）
免费法律咨询实施 （神奈川县委托项目）
家庭助手 2级研修实施
2007年
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动 （(神奈川县联合项目）
免费法律咨询实施(神奈川县委托项目）
住宅支援项目实施 （神奈川县委托项目）

2008年
免费•廉价住宿设施 “**porto湘南• 辻堂”建立**
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动(神奈川县联合项目）
各地区的**KIZUNA step Home 建立**
免费法律咨询实施(神奈川县委托项目）
2009年
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动(神奈川县联合项目）
免费法律咨询实施(神奈川县委托项目）
2010年
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动(神奈川县联合项目）
免费法律咨询实施 （(神奈川县委托项目）
2011年
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动(神奈川县委托项目）
安居支援项目实施 （神奈川县委托项目）
免费综合咨询实施 （神奈川县委托项目）
2012年
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动 （神奈川县委托项目）
安居支援项目实施(神奈川县委托项目）
免费综合咨询实施(神奈川县委托项目）
社区沙龙• esperanza 建立
2013年
KIZUNA咨询室• 保护中心 启动(神奈川县委托项目）
安居支援项目实施(神奈川县委托项目）
免费综合咨询实施 （神奈川县委托项目）
学习援助项目实行



特 定
非 营 利
活 动 法 人
湘 南 生 活 资 助 • 联 合

〒251-0025
藤沢市
鵠沼駅 1-1-17
藤沢市天主教会内
Tel:090-4208-6334
0466-26-6622
Fax:0466-27-2790
e-mail:kizuna.adm@gmail.com

Session Ⅴ : Housing support(2) The Disabled, The Young and The Needy

3. 社会住宅供应的新尝试

:为解决青年住宅问题而打造的社会住宅供应体制和居住共同体

New Approach to Social Housing Supply

: Social Housing Supply and Formation of Residential Community in Solving Youth housing issues

KWON Jiwoong

社会住宅供应的新尝试

:为解决青年住宅问题而打造的社会住宅供应体制和居住共同体

minsnail住宅联合组合　权智雄（音）理事长

因为没有房子，所以叫青春？

2

민달팽이 유니온

1 团体介绍

2 供应蜗牛之家

3 打造居住共同体

4 蜗牛之家生活场景

1

团体介绍

민달팽이 유니온

远景和沿革

Social Mission

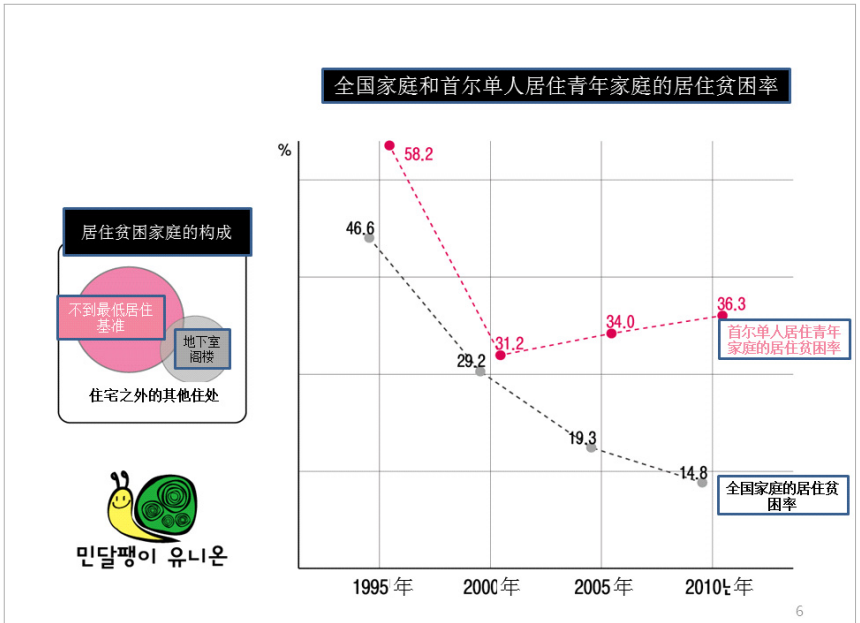
- 因社会经济的不平等，青年阶层成为新出现的居住弱势群体，作为青年阶层的联合组织，尝试非营利性居住模式，实践制度改善，为“保障青年居住权”、“缓解居住不平等”作出贡献

主要沿革介绍

- 2011年 创立Minsnail联盟
- 2012年 创立大学生居住权网络
- 2013年 青年居住联合组合创意入选“wikiseoul”
  运营青年居住咨询师培训课程(到目前为止40余人结业)
  发行青年居住贫困报告
- 2014年 创立Minsnail 居住联合组织
  国内最初供应联合组合租赁住宅蜗牛之家(5户，16人)
  指导首尔市青年联合组合型公共住宅(西大门区弘恩洞)
  运营社会住房经理人培养课（到目前为止11人结业)

5

7



6

没有齐心协力
能做的事情吗？

8

민달팽이 유니온

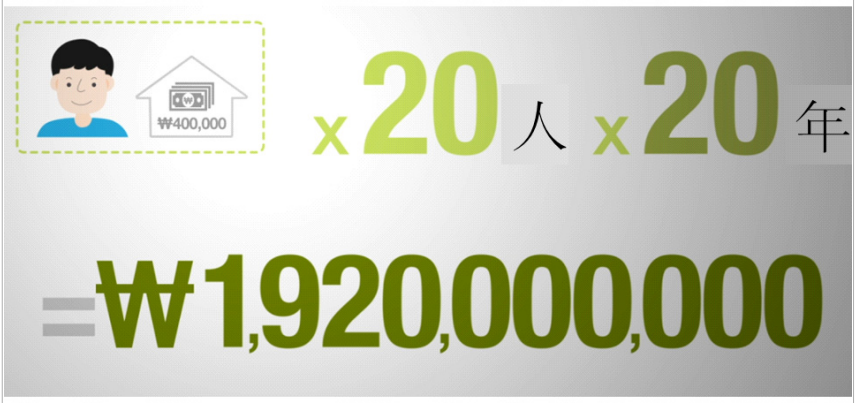
不是独自一人

而是众人一起 住宅联合组合

打造温暖的家

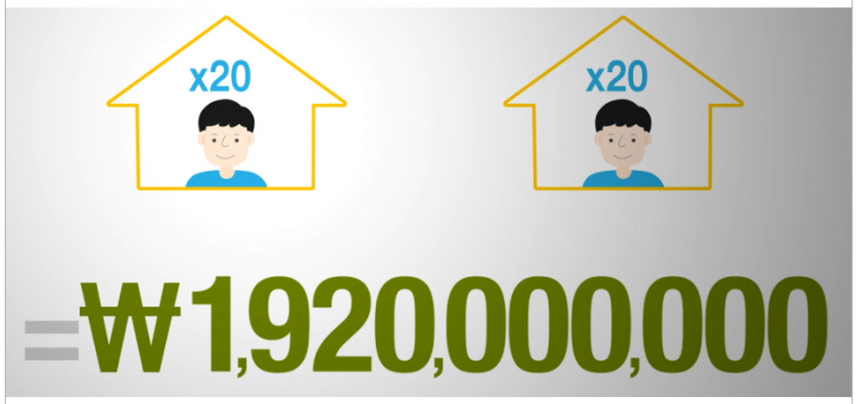
Minsnail住宅联合组合

민달팽이 유니온



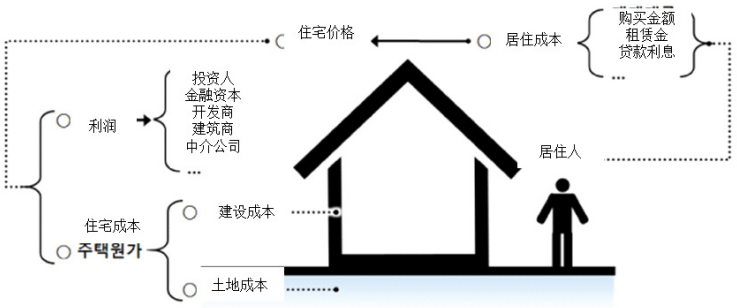
10

민달팽이 유니온



11

经济属性：住宅=商品>社会属性



假设市场价格：决定利润→供应方和需求方的交涉

垄断住宅的情况 ： 需求方丧失价格交涉权→形成利润过大

发生经济弱势群体的住宅问题

资料：开启新社会的研究院

青年居住实态诊断和联合型居住模式

Minsnail联盟

12

민달팽이 유니온

（组合成员既是承租人也是房屋主人）	因为是屋主，所以感到轻松
（交易成本降低，以非营利方式运营）	因为租金低廉，所以感到轻松
（共享空间，共享项目）	因为共享，所以邻近街坊感到舒适
（和社区融合的项目）	因为融合，所以心情愉快

마음이 편하다.

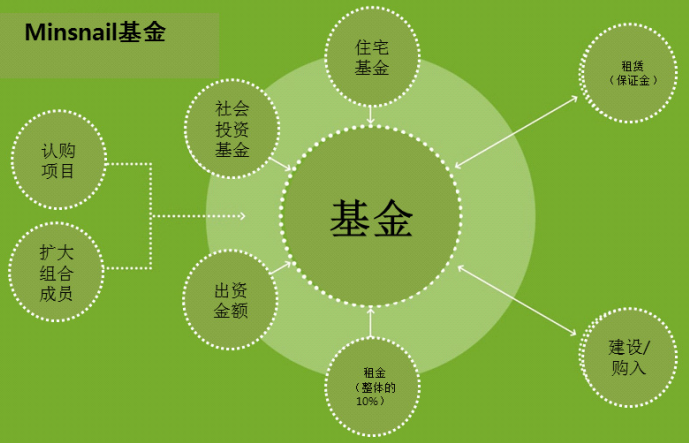
分享打造的温暖Minsnail之家项目

Minsnail 住宅联合组合

13

민달팽이 유니온

Minsnail基金



非独自一人，而是众人一起的住宅联合组合打造温暖之家

Minsnail 住宅联合组合

14

민달팽이 유니온

Minsnail住宅联合组合创立大会 (2014. 03. 28)

非独自一人，而是众人一起的住宅联合组合打造温暖之家

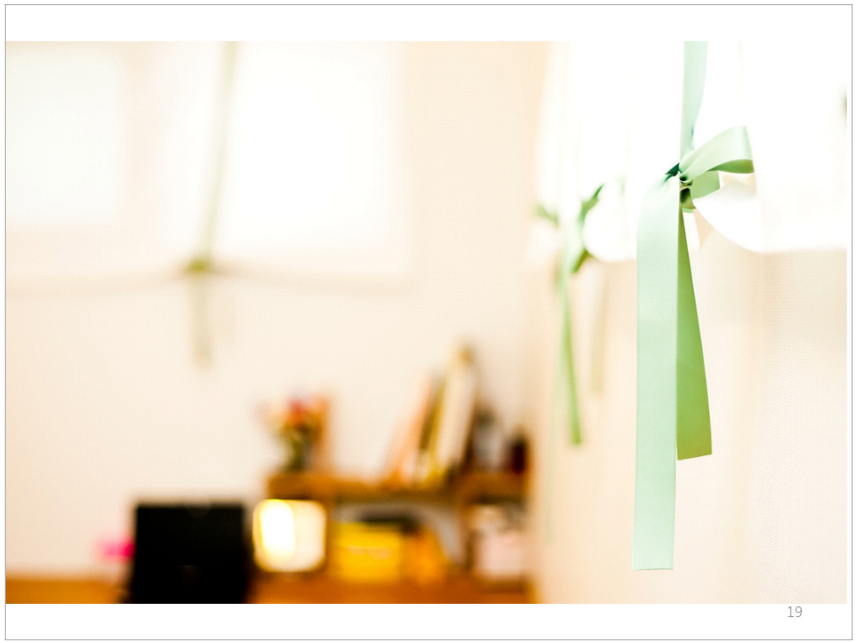
Minsnail 住宅联合组合

2

蜗牛之家 供应

1号住宅：民间事例
组合成员127人
出资金额8400万韩元
8月南加佐洞蜗牛之家
2户（5人）供应
租金：1人室 75/30（市场价格的75%）
2人室 50/30（市场价格的50%）
&MIN U

2号住宅：
民官合作事例
*总项目费
传貰租金：6.8亿韩元
社会投资基金：5亿韩元
组合筹措金额：1.8亿韩元（包括保证金）
*租赁条件
1人家庭：19坪型（4人居住）
2人1室 60/30万韩元（是市场价格的63%）
2人家庭：17坪型
6000/40万韩元（是市场价格的80%）
18


19

&MIN U
20

MIN COOP
집이 아니라
당신이
주인공
입니다

MIN U

중앙일보 2014년 09월 16일 화요일 023면 종합

집 없는 청춘 색다른 동거

'민달팽이 유니온'이 청년 주거문제 해결을 위해 마련한 임대주택에서 입주자 함금실, 김해랑, 이혜빈, 장수정(왼쪽부터)씨가 함께 쓸 주방용품들을 들고 있다. 김상선 기자

공공임대주택 빌려 함께 생활 주거비 싸고 쫓겨날 걱정없어

밥솥·커피머신 등 같이 쓰고 세탁기·가스 사용규칙도 정해

사회초년생 함금실(27·여)씨는 2012년부터 최근까지 서울 동작구의 A고시원에서 살았다. 부엌과 화장실 사이에 끼인 방에서였다. 잠들만 하면 설거지 소리, 세탁기 돌아가는 소리, 사워기 물 소리, 화장실 물 내리는 소리 등이 방문을 흔들곤 했다. 부엌이 조용해지면 화장실에서, 화장실이 조용해지면 부엌에서 소음이 들렸다. "지정 이후엔 부엌 사용을 자제해주세요"란 메모를 붙였지만 이틀 만에 없어졌다. 원룸으로 이사를 가고 싶어도 보증금으로 낼 돈이 없어 막막했다.

대학생 김해랑(24·여) 씨는 오후 8시쯤이면 초조해졌다. 집으로 가는 좁남 아산행 기차가 9시면 끊겨서다. 2년전부터 집에서 서울의 학교까지 왕복 5~6시간을 통학해 왔다. 그는 오전 9시 수업이 있는 날에는 7시에 기차를 타야했다. 한 달 30만원의 교통비가 부담돼 KTX에서 부궁하호로 바꾼 뒤로는 늘 돗자리를 들고 다니야 했다. 자리가 없어 기차 바닥에 앉아서 오는 날이 많았다.

두 사람의 주거 고민은 현재 말끔히 해결됐다. 함씨·김씨 등 5명이 모여 지난달 9일부터 공동생활을 시작하면서다. 민달팽이유니온의 공공주택임대사업 덕분이었다. 민달팽이 유니온은 2011년 연세대 졸학생회 집행부가 중심이 돼 설립, 청년 주거빈곤 해결을 도모하는 학생단체다. 민달팽이는 달팽이집이 없는 종(種)을 일컫는다. 이 단체는 조합원 110여명이 낸 조합비로 서울 남가좌동의 빌라 2채를 10년간 장기 임대해 온라인과 SNS등으로 공동생활 신청을 받았다. 최종 선발된 5명의 여성 신청자들은 임대주택을 제일대 받았다. 연립주택 201호와 202호에 각각 2명, 3명이 산다. 이들이 내야할 방세는 2인실 기준 보증금 50만원에 월세 20만원이다. 장기 임대하는 대신 임대료를 낮췄기에 가능한 가격이다. 6개월 단위로 재계약을 하지만 한번 입주하면 원하는 때까지 살 수 있다. 민달팽이 유니온 권지웅 대표는 "청년주거문제의 최대 걸림돌은 어마어마한 보증금과 언제 쫓겨날지 모른다는 불안감이다. 이 돌만큼은 걱정없게 해 주자는 게 이 사업의 취지"라고 말했다.

이 단체는 완공을 앞둔 인근 연립주택도 임대할 예정이다. 신청한다고 아무나 입주를 받아주진 않는다. 권 대표는 "청년 주거문제에 대한 고민을 함께 나눌 수 있어야 하고 사전 모임에서 같이 살 사람들끼리 합이 잘 맞아야 한다"고 말했다. 함씨 등도 입주를 앞둔 지난달 7일 공동 물품을 배정하고 공동 규칙들을 정했다. 이 회의 결과에 따라 함씨는 선풍기를, 김씨는 밥솥과 커피머신을 챙겨왔다. 루라이팬·냄비 등 주방용품은 새로 구매하기로 했다. 샴푸·린스 등 목욕용품은 공금으로 구매해 같이 쓰기로 결정했다. 수건을 같이 쓸지 여부와 세탁기 사용규칙도 정했다. 함씨는 "전혀 몰랐던 사람들과 함께 사는 것이니 안 맞는 부분도 있겠지만 공동규칙을 만들고 서로 배려하면 재밌을 것 같다"고 말했다.

김지은 주택산업연구원 책임연구위원은 "청년층이 주거문제를 해결하지 못한 상태에서 사회 생활을 시작하게 되면 국가적 차원의 중장기적 경제 성장 동력이 끌어들 것"이라고 지적했다.

양서준 기자

고한솔(서강대 영어영문학과) 인턴기자 being@joongang.co.kr

한국일보 hankookilbo.com 2014년 8월 14일 목요일 41만 사회 11

김해랑(24)씨가 1일 오후 민달팽이 주택협동조합이 마련한 서울 남가좌동 '달팽이집' 지신의 방에서 이삿짐을 풀며 활짝 웃고 있다. 오른쪽 작은 사진은 달팽이집 입주자들이 공동으로 사용할 주방과 화장실. 김주성기자 poom@hk.co.kr

"서울에 보증금 싸고 깨끗한… 달팽이집 예쁘죠"

"여긴 신발장이 넓어서 좋다! 방도 깨끗해고!"

지난 9일 오후, 서울 서대문구 남가좌동의 빈 신축 빌라 202호 작은방에 아닷임을 풀던 이혜빈(35)씨는 연신 싱글거렸다. 9년 전 서울살이를 시작하면서 자취 경력만 7년인 이씨는 첫 자취방이라면 몸 싣고 원룸촌이 번지다듬을 비롯했다. 짝에는 공원이가 비고 벽에가 나오며, 방에는 가성비도 없어 어두워 보인다 불안한 곳이었다. 직전에 살았던 직장 근처 불광동이 방 두개에다 집은 공원이라 벌레는 없었지만 보증금 1,000만원에 월세 50만원 가격이 부담스러웠다. 결국 월세이틀을 구해 짐만을 내고 삼았다. 이번에 이사온 방은 전에 살던 방과 크기는 비슷했지만 보증금은 7분의1에 월 30만원이다. 공용 공간은 화실과 주방에 자신의 가재도구를 가지런히 정리해고 이사를 마친 이씨는 "집으로 돌개 될 듯하다! "방 스물"을 찾아다녔다" 며 기뻐한 방감을

민달팽이 유니온, 주택협동조합 창립
110명의 출자금 8200만원 가지고
빌라를 장기 임대해 대안공동체 마련
보증금 75만~100만원에 월세도 싸

"주거비 부담스러운 학생·직장인들
더 이용할 수 있게 달팽이집 늘릴 것"

아산 장에서 서울 용산구 청파동 학교까지 KTX로 매일 통학을 했다. 오전 6시 전에 일어나고, 밤 11시 넘어 학교를 떠고 돌아가는 생활의 연속이었다. 한 달에 KTX 왕복값으로 30만원가량 들었지만 학교 앞에 있고 이사를 해 5만원보다는 싸다는 생각에 KTX 통학으로 바꿨다.

민달팽이 유니온 "집세 부담 줄이고 공동체 꾸려"

지난 1일 서울 남가좌동 빌라에 12명(40.39㎡)짜리 집 두채를 장기 임대했다. 월세 한 채에 2명이 사는 셈이다. 전세가 1억원대 전국 평균 1.7배, 서울 월세 보증금 1,000만원에 월세 50만원 가격이 부담스러운 청년들은 주택협동조합이 마련한 이 집에 입주했다. 이번에 이사온 방은 전에 살던 방과 크기는 비슷했지만 보증금은 7분의1에 월 30만원이다. 공용 공간은 화실과 주방에 자신의 가재도구를 가지런히 정리해고 이사를 마친 이씨는 "집으로 돌개 될 듯하다! "방 스물"을 찾아다녔다" 며 기뻐한 방감을

10년 장기임대 계약으로 보증금을 확 낮췄다. 대신 공실에 대한 비용은 주택협동조합이 짜깁기기로 했다. 권지웅(26) 민달팽이 유니온 대표는 "입주인 입장에서는 조합에서 10년간 임대료를 보장하기 때문에 당장 임대료를 낮춰도 손해를 보지 않게 된 것"이라고 말했다. 이번에 마련된 입주자는 월 1만원의 조합비와 6~7%로 30만원을 올려받은 만 19~39세 청년 가운데서 3차례 인터뷰과 최종 면접을 거쳐 선발됐다.

주택협동조합은 집을 나눠 쓰는 단순한 하우스메이트에서 벗어나 대안적 공동체를 지향한다. 김씨는 "하우스메이트끼리 배려조차 덕달을 가두고 생길을 통제 주는 등 일상을 함께하고 싶다"고 말했다. 이씨는 "혼자 살기보 위험한데 공동에 생활은 안전을 담보해 주는 것 같아서 든든하다"고 말했다.

달팽이집은 앞으로 더 늘어날 예정이다. 5명의 1인가구가 1년 동안 월 평균 20만원 안팎의 월세를 내고 살 수 있는 작은방 100개를 더 이번에 부지를 확보했다고 밝혔다. 대신 공실에 대한 비용은 주택협동조합이 짜깁기기로 했다. 권지웅(26) 민달팽이 유니온 대표는 "입주인 입장에서는 조합에서 10년간 임대료를 보장하기 때문에 당장 임대료를 낮춰도 손해를 보지 않게 된 것"이라고 말했다. 이번에 마련된 입주자는 월 1만원의 조합비와 6~7%로 30만원을 올려받은 만 19~39세 청년 가운데서 3차례 인터뷰과 최종 면접을 거쳐 선발됐다.

주택협동조합은 집을 나눠 쓰는 단순한 하우스메이트에서 벗어나 대안적 공동체를 지향한다. 김씨는 "하우스메이트끼리 배려조차 덕달을 가두고 생길을 통제 주는 등 일상을 함께하고 싶다"고 말했다. 이씨는 "혼자 살기보 위험한데 공동에 생활은 안전을 담보해 주는 것 같아서 든든하다"고 말했다.

달팽이집은 앞으로 더 늘어날 예정이다. 5명의 1인가구가 1년 동안 월 평균 20만원 안팎의 월세를 내고 살 수 있는 작은방 100개를 더 이번에 부지를 확보했다고 밝혔다. 대신 공실에 대한 비용은 주택협동조합이 짜깁기기로 했다. 권지웅(26) 민달팽이 유니온 대표는 "입주인 입장에서는 조합에서 10년간 임대료를 보장하기 때문에 당장 임대료를 낮춰도 손해를 보지 않게 된 것"이라고 말했다. 이번에 마련된 입주자는 월 1만원의 조합비와 6~7%로 30만원을 올려받은 만 19~39세 청년 가운데서 3차례 인터뷰과 최종 면접을 거쳐 선발됐다.

주택협동조합은 집을 나눠 쓰는 단순한 하우스메이트에서 벗어나 대안적 공동체를 지향한다. 김씨는 "하우스메이트끼리 배려조차 덕달을 가두고 생길을 통제 주는 등 일상을 함께하고 싶다"고 말했다. 이씨는 "혼자 살기보 위험한데 공동에 생활은 안전을 담보해 주는 것 같아서 든든하다"고 말했다.

"우면산 산사태는 天災
서울시·국가 책임 없다"
법원, 대피지시 미비 위자료만 인정

동아일보 2015년 1월22일 목요일 제29070호 문화 A23

집이란, 소유하는 것이 아닌 더불어 사는 곳

서울 남가좌동 임대주택 '가좌 330'

서울 서대문구 남가좌동.

내부순환로 2가 그늘 복서쪽 주택가 골목으로 50m를 들어간다. 거기서 왼쪽 골목.

너무 번화서 광한 논길도 거지 않는 다세대주택 행렬을 따라 서른 발을 걷는다.

문득 마주친 막다른 벽 왼편에 5층 높이 건물 한 채가 생뚱히 형체 반쪽을 위연한 채 서 있다. 벽하지 않고 낯설다. 그런데 편안하다.

익숙하지 않은 공간이 편안하게 느껴지는 까닭은 금방 알 수 있다. '보람'이다.

눈길 머물 구석을 놓들지 못한 채 당연한 듯 다닥다닥 이어지던 공간이 여기 비로서 숨통을 텄다.

지도를 보면 아직 이곳은 막다른길이다. 하지만 곧뚫 길 건넜집 주인은 원래 일인 복수정셋 전입보다 이 건물로 인해 새로 생긴 셋집을 더 잘게 말는다. 몇 주 전부터다.

"내 집 틈은 담벼락 둘러치고 나란 쓰는 공간이라는 통념을 거스른 이 다세대주택은 지난해 12월 완공됐다. 이달 초 입주를 마친 세 가구의 구성원은 모두 대학생이다. 이들은 청년주거 문제에 함께 대응하기 위해 지난해 2월 결성한 비영리단체 '민달팽이 주택협동조합'의 조합원들이다.

회원제는 조합이 공급하는 '시범적 주택'에 입주할 자격이 선착순으로 주어진다. 조합은 공적부지임과 연계해 여럿이 모여 살기 알맞게 공간을 구성한 공동주택을 짓는다. 입주 조합원은 계약 기간이 지난 뒤 원하는 만큼 계약을 갱신할 수 있다. 학기마다 집세 걱정하던 학생들이 머리를 맞대고 현실적 대안을 찾아나선 것이다.

세상물정 모르는 이상개혁만이 아니었음을 남가좌동의 이 건물 '가좌330'이 실증한다. 값은 생각을 가진 솜씨 좋은 피브니를 만난 덕분이다. 민달팽이 조합장 홍은 몸은 전시출한기록과 주거공간학임사업을 병행하는 고려 졸사 '김민트'를 만나 구체화했다. 김민트는 함께 살기 원하는 이들이 원하는 곳에 적절한 주거를 안정적으로 마련하도록 돕는 '새동네 복덕방' 사업을 펼치고 있다. 가좌330 남동쪽에 면한 유사한 형태의 다세대주택은 2년 전 완공된 새동네 프로젝트 1호점이다.

'소유'가 아닌 '더불어 살기'를 지향하는 건축주와 거주 희망자의 협업은 건물 디자인에 요목이 반영됐다. 건넛집 주인이 선물로 받은 새 생김은 그 결과물 중 하나다. 실제를 맡은 SoA의 이치은(35) 강계민(41) 소장은 "1층 필로티에 없이 기둥으로 형성해 내부와 외부의 중간 성격을 띠도록 한 공간을 최대로 넓히고 방법현관 주변에 담장을 쌓지 않아 동네 사람들이 이 골목에서 저 골목으로 기분 좋게 오가는 길이 나도록 했다"고 말했다.

내부 공간 구성도 문 폭쪽 닫아진 채 충간 소음으로만 이웃을 확인하는 아파트와 대조적이다. 2층과 3층 입주자는 취실과 주방, 거실을 함께 사용한다. 개별 화장실과 주방을 쓰는 복층 구조의 4층 2개실 공간을 국대하고 들을 이기지기하게 무역 골목을 오가는 이들이 셋집로 쓰도록 했다. 채광을 위해 복도로 가른 지붕 사이에 이중한 발고기가 있다. 개방도의 이라는 애칭도 지붕 모양 덕에 붙었다. 건축물 ㎡ 제공

청년주거 문제 고민하는 대학생과
'새동네 프로젝트' 건축가 합심
대안주거 공간 다세대주택 건립
열린 공간서 소통하는 생활 실현

막다른길 모퉁이를 돌아들면 전관 앞에 나란히 맞춤 로 해단 두 개의 나무그네가 보인다. 입주자만을 위한 그네, 마당, 셋집이 아니다. 동네 전체 몫중이 그로 인해 바뀌었다. 손덕근 기자 sonn@donga.com

1층의 공동 공간을 국대하고 들을 이기지기하게 무역 골목을 오가는 이들이 셋집로 쓰도록 했다. 채광을 위해 복도로 가른 지붕 사이에 이중한 발고기가 있다. '개방도(개)'라는 애칭도 지붕 모양 덕에 붙었다. 건축물 ㎡ 제공

4층 2개실 입주자도 채광을 고려해 같라 만든 지붕 사이 발코니를 공유한다. 30일 밤 찾아간 이곳 입주자들은 3층에 모여앉아 고등어조림과 매생이 부침개를 즐겁게 나눠 먹고 있었다.

2, 3층은 보증금 100만 원에 월세 38만 원(2인 1실일 경우), 4층은 보증금 600만 원에 월세 40만~45만 원으로 가격 차이를 뒀다. 김영상 감리도 대표는 "집세는 주변 수준에 맞추거나 약간 낮게 잡았다. 재계약 인상률도 5% 이내로 제한해 입주자의 생활 안정을 보장할 것이라고 말다.

손덕근 기자 sonn@donga.com

3

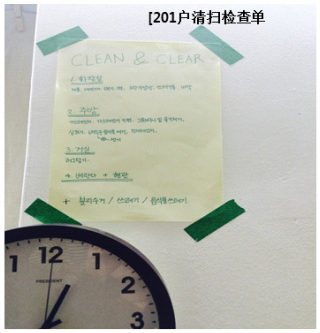
打造
居住共同体

1. 定期会议 (例会)

: 每月第一个周日晚, 共享各户的故事，共享在住宅里发生和进行的各种事情，并进行讨论
(ex 垃圾分类、停车、窗帘、鞋柜、下水道、社区事业等)

2. 各户的承诺

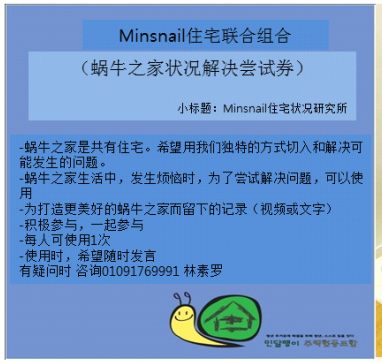
: 对各户在共同住宅中共同使用的空间、物品形成一定的协定
所需的物品和费用的协商，卫生组长(负责每周一次确认情况)



[201户清扫检查单

3. Minsnail 居住状况研究所

- 针对在共同住宅中可能发生的各种生活问题，尝试让入住人一起携手解决
-最初的宗旨是“为了让细小的问题和情感聚合而不再扩大，让其轻轻地浮出水面”
- 1人1张解决尝试券，当发生烦恼的事情时，可通过居住状况研究所所长使用.
(ex 睡觉打呼, 桃子)



[首次居住状况研究所会议]

4. 1人 1角色

- 住宅管理以共同体的方式进行的话，可能在关系上、物理空间上更为长期持续下去
- 蜗牛之家所有成员分担角色，参与住宅管理，由此形成积极的关系，缩减住宅管理费用

角色	承担的工作
总管	布置各人的工作，掌握各角色面临的难题，进行整体管理
共同资金(会费)管理人	管理运营住宅时所需的共同经费(蜗牛之家每月5千韩元)
建筑外部共用空间管理人	积极利用空间，企划能搞活住宅内和住宅外部共同体的项目
建筑内部共用空间管理人	管理住宅内部发生包括物理上的和人际关系上的琐事(ex 清扫顺利、安全等)
“管闲事”部长	义务问候蜗牛之家成员的情况
共用书架&书桌管理人	管理共同书桌，管理放置希望共享的饭菜、物品等的共用桌子
企划部长	活动、生日、旅行、联谊会等策划和推进本人希望进行的活动
公共费用管理人	从各户收取公共费用转交给住宅联合组合
居住状况研究所所长	有烦恼的人提出解决状况的方法，为解决方法一起行动
留言板&小菜地	企划、管理
博客&照片	记录
记事员	记录
停车场	管理

社会住房（Social Housing）经理是指在共有住宅中和入住者一起生活，管理住宅和社区交流的专业居住管理师。本培养课程包含了以社会方面解释空间和关系、营造积极的社会交流等内容。

第1期
社会住房经理人
培养学校

教育对象

-在众人一起生活的住宅里可能发生的问题在物理/社区交流的观点上希望培养解决能力的人
-住宅管理+社区形成方案方面希望获得教育的人

教育日程

9月27日-11日1日 每周六，下午2时至6时
每周1次，共5次/教育学校结束后开设住宅管理师学习聚会0

33

1讲	（教育） 社会住房的定义和社区 社会住房经理？发挥的作用？ （思考） 我定义的社会住房 成为社会住房经理的话	场所：民主言论市民联合教育馆 讲师：Minsnail住宅联合组合理事长 权智雄
2讲	（教育） 和社区集团的矛盾 建立关系和沟通 （思考） 切入关系和矛盾的各种视角 可持续的关系	场所：民主言论市民联合教育馆 讲师：韩国民主运动信息教育院 培训师 郑诗英（音）
3讲	（教育） 社会住房经理 的 住房管理 （生活研究所第一周研究所构成） 有关共同居住时发生的问题情况 （设施、卫生、清扫）研究发布会	场所：未定 讲师：未定
4讲	（教育/探访） 我国小型 租赁住宅管理的现况 （实习） 小型租赁住房管理 方针构想	场所：有沟通就能打造幸福住宅 （城尾山社区）韩正云(音)组长
5讲	（教育/探访） “有沟通就能打造幸福住宅” 探访恳谈会 （结业式） 校长祝词 结业式	
后续学习	以结业人员中希望学习的人为对象组建住宅管理师学习小组	

咨询 林素罗（音）Minsnail联盟/住宅联合组合 经营支援组长
phone. 010-9176-9991
e-mail. minsnailunion@gmail.com
민달팽이 유니온

34

4
蜗牛之家
生活场景

[made in 달팽이집]

1. Minsnail的饭菜

: 每月第一个周日晚，定期会议后一起用餐的活动, 公开的饭桌，联合组合的所有成员可以一起共享，不管人多人少都会进行.

2. 学习小组

: 聚在某一户的客厅一起学习，宗旨在于节约取暖费，相互赋予学习动机 (墨学、音乐、朗诵、跑步聚会等正在进行中)

3. 蜗牛之家生日派对

在蜗牛之家成员或准入住人生日时，举行生日派对

4. 社区事业

-蜗牛之家为了让入住人和社区中居住的青年及其他人相遇相识，正在制定计划

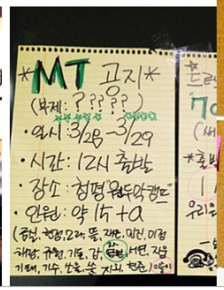
-利用1楼外部共用空间

(计划社区音乐会,露天席地电影节等)

非常感谢:D

39

[一起共享的经验]

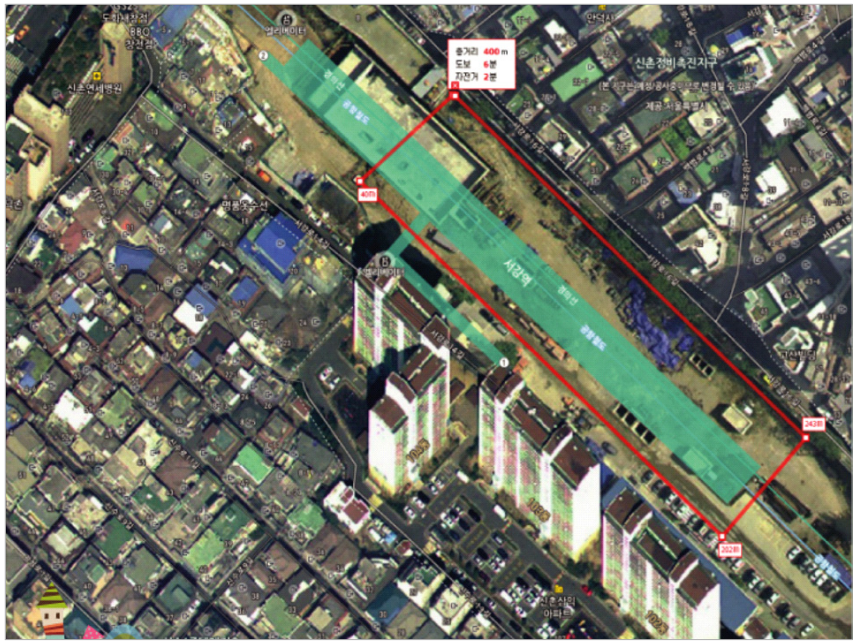


[共用布告栏&桌子&书架]

附件资料　　试验 1.

Minsnail 小区营造项目

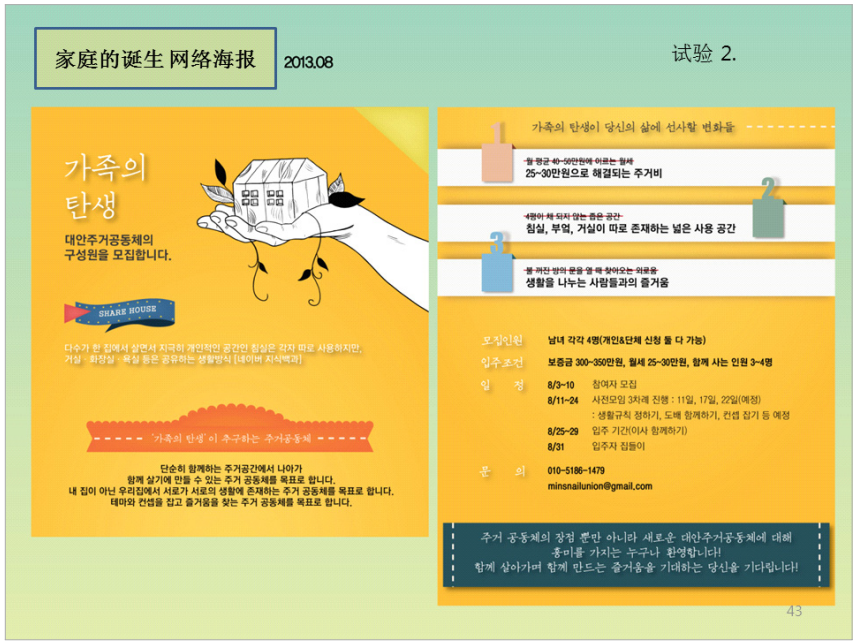
设立青年住宅租赁联合组合，在京义线废弃用地上营造Minsnail小区，构建青年们居住安全网，
以重建共同体价值的信念来发展小区。



“青年听”居住联合组合（利用集装箱）创意发表 2013.01

家庭的诞生 网络海报 2013.08

试验 2.



试验 3.

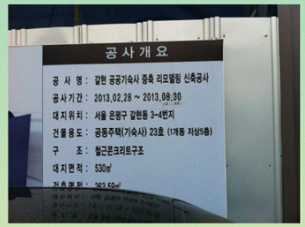
宿舍管理联合组合

管理费缩减：
通过设计共用设备、分担管理工作、
构建自力更生型经济生态圈

基建设施的自主性构建及积极利用：
组合成员设计的Take out型餐厅等

关系型、经过型就业岗位：
在构建基建设施时所需的工作成为
创造就业岗位的机会

葛岘洞联合组合型共同住宅供应指导 2013.07



试验 4.

恩平区津宽洞地块供应研讨 2013.11

Session Ⅴ : Housing support(2) The Disabled, The Young and The Needy

4. 基于居住福利观点 SH公社——成果、评价以及新角色

In terms of Housing welfare, SH corporation, Evaluation of it's achievements for the past period. It's new role for the bright future.

CHEON Sunghee

东亚国际会议

基于居住福利观点

SH公社——成果、评价以及新角色

In terms of Housing welfare, SH corporation, Evaluation of it's achievements for the past period. It's new role for the bright future.

2015

SH 서울특별시 에스에이치공사

顺序

1. SH公社——成果及评价
2. 住房政策的范式变化
3. SH公社的新角色

SH公司简介

概　念

- ❖ SH(Seoul Housing)公社是经营住宅建设、收购后出租、管理等业务的地方国营企业，1989年依据《地方公企业法》（第49条）成立。
- ❖ 相当于日本的都市再生机构（UR）、住宅供应公社（公团）、香港的房委会（HA）、美国的纽约市住房署（NYCHA）。

功　能

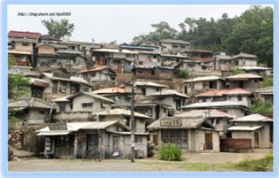
- ❖ 确保可租赁房，向低收入市民低价提供并管理。
- ❖ 通过新建、收购民间住房、“全税”（韩国特有的租房形式，没有月租金，而给房主以高额保证金的租房形式）等方式确保房屋量。
- ❖ 资金来自国家财政、国民住宅基金（住宅都市基金）、地方政府及地方国营企业的财政（售房收入）、租金等。
- ❖ 租赁房屋优先供应给低收入市民。（依据收入水平）
- ❖ 住房管理业务委托民间专业企业，但是设施管理由公社直接负责。

SH公社——成果

在较短的时间内，确保了较大规模的可租赁住房，向低收入阶层提供。公社成立之初的1989年至2014年，26年来，共建设约26万套住房（年均1万套）。

- 建设宅地：截止2014年底，供应了面积相法于汝矣岛2倍的宅地（17.8㎢）
- 住房供应：供应量达首尔地区住房的(354.7万套，2014年底)的6.9%(25.8万套(包括公共售房，2014年底)
- 出租管理：管理首尔市住房354.7万套(2014年)的 4.5%(16万套，2014年底)

※ 截止2014年底，管理16万套 → 2018年管理住房数达20万套



1. SH公社——成果及评价

租赁房类型及确保方法

（截止2014年底）

经营初期

出租类型(经营期间)	确保出租房屋的方法			
	合计	SH公社建设型	民间住房收购型	民间住房承租型
合计	165,270(100%)	93,119(56.3%)	63,097(38.2%)	9,054(5.5%)
永久租赁房('89~'92)('14~)	22,672(13.7%)	22,672		
公共租赁房('89~'05)	17,432(10.5%)	17,432		
再开发租赁房('93~)	55,770(33.7%)		55,770	
国民租赁房('06~)	20,823(12.4%)			
长期"全税"('07~)	26,494(12.6%)	26,494		
收购多户型住房后再租赁('02~)	7,327(4.4%)		7,327	
即有住房"全税"租赁('08~)	5,049(3.0%)			5,049
长期安心"全税"租赁('12~)	4,005(14.2%)			4,005
公共一室户型、向外国人租赁、大学生租赁等	5,698(2.4%)	5,698		

租房政策变化(建设→ 收购→ 支援居住费)

☞今后，收购型、"全税"租金支援型租赁房屋将增多，建设型相对减少。
☞（评价）鉴于建设型集体租赁房屋存在的各种问题，供应为主的政策重心将转向需求为中心。

5

1. SH公社——成果及评价

出租房屋各类型的规模现状

区分(专用)		各类型出租房屋面积规模							
		合计	23㎡以下	33㎡以下	39㎡以下	49㎡以下	59㎡以下	85㎡以下	85㎡以上
合计		165,270 (100%)	18,741 (100%)	58,271 (100%)	28,605 (100%)	23,373 (100%)	21,962 (100%)	11,50[illegible] (100%)	2,813 (100%)
建设型	长期全税	26,494 (100%)			22 (0.1%)	256 (1.0%)	15,261 (57.6%)	8,237 (31.1%)	2,718 (10.3%)
	国民租赁房	20,823 (100%)			6,611 (31.7%)	12,832 (61.6%)	1,363 (6.5%)	17 (0.1%)	
	再开发出租	56,562 (100%)		46,851 ([illegible]	6,996	2,295	403	17	
	公共租赁房	17,432 (100%)	728 (4.2%)	[illegible] (27.3%)	[illegible] (49.5%)	[illegible] (16.2%)	[illegible] (1.5%)	[illegible] (0.9%)	
	永久租赁房	22,672 (100%)	15,721 (69.3%)	3,394 (15.0%)	3,401 (15.0%)	156 (0.7%)			
收购·"全税"型	收购多户型	7,327 (100%)	146 (2.0%)	741 (10.1%)	780 (10.6%)	2,117 (28.9%)	2,364 (32.3%)	1,109 (15.1%)	70 (1.0%)
	"全税"租赁	5,049 (100%)	127 (2.5%)	551 (10.9%)	935 (18.5%)	1,741 (34.5%)	974 (19.3%)	721 (14.3%)	
	长期安心房	4,005 (100%)	43 (1.07%)	230 (5.74%)	377 (9.41%)	1,106 (27.62%)	1,130 (28.21%)	1,119 (27.94%)	
其他		4,906 (100%)	1,976 (40.3%)	1,662 (33.9%)	853 (17.4%)	51 (1.0%)	211 (4.3%)	128 (2.6%)	25 (0.5%)

居住阶梯(规模 ： 小→大 / 租金 ： 少→ 多)

6

1. SH公社——成果及评价

租赁房各类型详细情况

类型	永久租赁	公共租赁	再开发租赁	国民租赁	长期"全税"
供应面积	专用 25~49㎡以下	专用 84㎡以下	专用 59㎡以下	专用 59㎡以下	专用 129㎡以下
法令依据	《关于供应住宅的规定》第31条，《首尔市永久租赁住宅运营及管理规定》	《关于供应住宅的规定》第11条、第19条	《首尔市城市及居住环境整顿条例》	《关于住宅供应的规定》第32条	-《关于住宅供应的规定》第32条之二 -《首尔市长期"全税"供应及管理规定》
租赁义务期间	50年	租赁义务期间：50年(2年更新，20年)	50年	30年	20年
保证金(平均/万韩元)	25~49㎡ 2,056千韩元	24~84㎡ 10,935千韩元	24~59㎡ 19,394千韩元	39~84㎡ 43,935千韩元	59~129㎡ 200,000千韩元 (5,475~412,800千韩元)
租金(平均/千韩元)	25~49㎡ 47千韩元	24~84㎡ 149千韩元	24~59㎡ 177千韩元	39~84㎡ 289千韩元	-
管理费(平均/千韩元)	87千韩元 (54~120千韩元)	33~39㎡ 95千韩元 (75~125千韩元)	80千韩元 (72~165千韩元)	39~49㎡ 85千韩元 (长月、马场)	59㎡ (110~140千韩元) 84㎡(220千韩元)

7

1. SH公社——成果及评价

对成果的评价

功

- ❖ 在短时间内，确保了大规模的可租赁住房
- ❖ 向低收入阶层供应多样的低价住房
- ❖ 不良居住地区改造成良好宅地，建设基础设施
- ❖ 主导住房建设产业，贡献于经济发展

过

- ❖ 偏重于量，对租赁房屋区贫民化应对不利
- ❖ 偏重于设施为主的住宅管理，便民服务意识不足
- ❖ 忽视了恶劣的民间租赁住房问题
- ❖ 对市民的居住福利要求了解不够
- ❖ 对租房需求等环境变化，应对不利

8

2. 住房政策的范式变化

国家住房政策转型

居住福利政策范式由供方主导 ▷▷▷ 转向需方为中心

- 截止2017年，供应公共租赁房11万套、公共出售房2万套，低利提供“全税”和购房资金贷款28万套、改革住房补贴等，向5等级以下无房户（520万户）的64%，提供住房服务。
- 到2022年，面向所有5等级以下550万户无房户，提供住房支援。

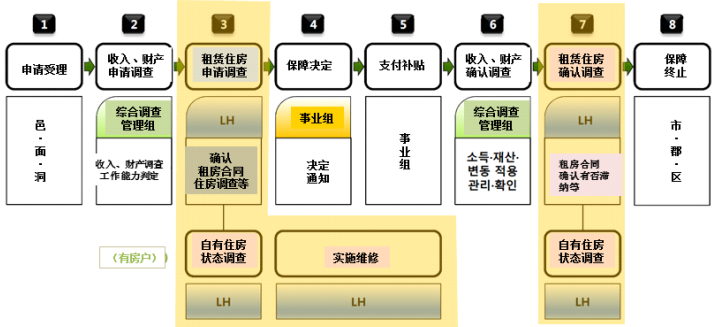
<现 行>	<改 善>
• 卫星城、GB等市郊	• 利用市区等国有公有土地
• 建设租赁用住房为主	• 扩大收购、“全税”形式等
• 供应租赁用住房为主	• 扩大住房补贴等需方支援
• 量为主	• 加强管理，与福利相挂钩等

(2015.03国土资源部资料)

住房补贴制度改革

区　　分	改革前	改革后
主管部门	保健福祉部	国土交通部
运营方法	整合补贴 (向租房户支付生计补贴和住房补贴)	单项补贴(2015.7实施) (向租房户支付公共租赁住房)
支付对象	认定收入为现金补贴（生计+住房）的标准线以下（中等级收入的33%）	认定收入为中等级收入的43%以下
	73万户(首尔：约12.5万户)	97万户(首尔：约15万户)
支援标准	(现金补贴标准额-收入认定额)的约20%	依据各地区标准租金及维修保养费，考虑家庭人口数、住房负担水平等。
平均月支付额	每户8万韩元	每户约11万韩元（首尔约15万韩元）
租赁	住房补贴全额现金支付	以标准租金为上限，依据实际租金支付
自己的住房	住房补贴中支付部分现金，部分扣除用于支援住房改造	考虑到住房老化程度，支援住房改造（小修、中修、大修）
所需预算	5,692亿韩元	约1万亿韩元
主管部门	地方政府	地方政府（住房调查等委托专责机构）

住房补贴发放流程

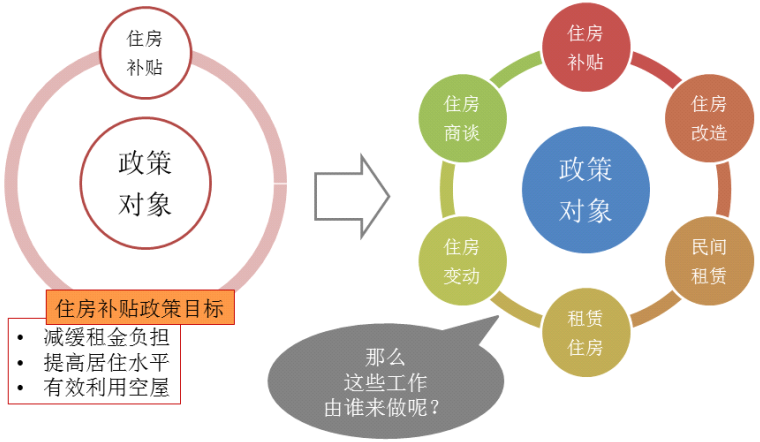


- 住房补贴发放体系中，3. 7.部分的租房申请确认调查，现由LH公社实施。
- 2015年7月起，SH公社将参与首尔型住房补贴券以及住房补贴事业。

2. 住房政策的范式变化

住房补贴和各种住房支援政策手段，需要整合。

- ☞ 通过扩大民间租赁房屋数量等，减少租金上升的副作用。
- ☞ 提供量身订制式住房福利服务等，扩大住房补贴的政策效果



13

2. 住房政策的范式变化

考虑到住房福利服务的特点，由具有住房福利服务综合实施能力的地方国营企业专门负责住房福利工作。

住房福利服务的特点

- **地区性**：• 根据不同地区特点，需要提供不同特色的服务
- **专业性**：• 需要租赁住房申请资格咨询、住房改造等专业咨询、施工技术等
- **公益性**：• 作为投资国家预算的公益事业，要确保客观、透明和公正
- **综合性**：• 住房福利服务要成为整合的量身订制式服务，才能获得极大的效果。

地方国营企业(SH公社)

- **地区性**：• 以地区为单位，实施住房建设和租赁房供应服务
- **专业性**：• 履行住房设计施工、供应管理、住房咨询等专业服务。
- **公益性**：• 依《地方公企业法》设立，并通过各种外部审计监查，确保公益性。
- **综合性**：• 提供住房补贴、租赁住房、咨询等多种居住福利服务的综合以及量身订制式服务

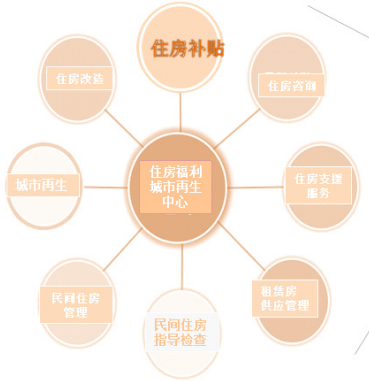
14

3. SH公社的新角色

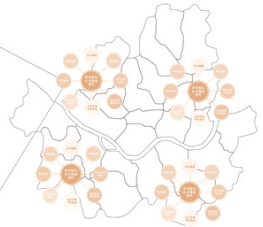
3. SH公社的新角色

构筑以地区为单位的量身订制型居住福利中心(SH公社)

考虑住房情况，构建量身订制式住房福利及各地区住房安全网



住房福利、城市再生中心



预期效果

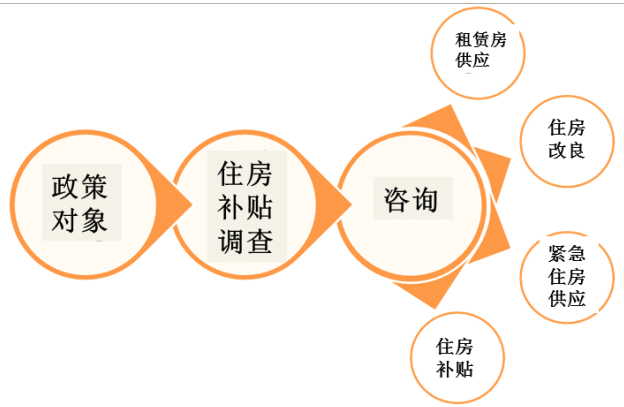
- 构建各地区住房福利执行体系
- 可预防住房危机
- 加强住房问题的应对能力
- 实现需方为中心的一站式住房福利

16

3. SH公社的新角色

量身订制式居住福利服务执行系统

通过面向住房贫困阶层的住房补贴调查，掌握住房需求及现状，并通过专业咨询，提供量身订制式居住福利政策。



17

3. SH公社的新角色

SH公社住房福利内容(政策手段)

住房补贴现状调查
- 通过住房补贴调查，了解住房贫困阶层需求，并与咨询相挂钩
- 住房补贴券、住房补贴调查事业(2015.7~)

住房咨询
- 与SH(呼叫中心)-市(应答所)-区 -民间-银行携手促进
- 咨询水平、引导专业化（促进外包），培养住房福利员

住房改造
- 履行住房补贴事业时，支援自修
- 促进改造型安心住房，以及修理空房后出租

租赁住房多元化
- 供应准住宅、公共宿舍、公有住房、社会住房、空屋计划、1人家庭等量身订制式的租房服务
- 扩大收购型、租赁型住

紧急住房支援
- 对家庭暴力、灾害等陷危家庭，提供多户型住房等紧急援助

住房金融支援
- 提供保证金贷款 ：承担生计的未成年人、因交通事故遗留的子女等
- 支援租金 ：向低收入阶层支援公共租赁住房

支援住房
- 面向需要医疗、教育、就业咨询的人们，提供伴有支援服务的住房(2015年新事业)

住房变动
- 随着家庭人数增加，提供住房面积变动支援
- 向老年人、残疾年等提供住房变动

入住民服务
- 对入住租赁住房园区的居民，提供就业、困难等为民服务，提升社区功能

培养住房福利员
- 培养住房福利员
- 安排在出租房公寓园区内
- 住房福利现场

文化福利(CSR)
- 面向住房贫困阶层，提供上映电影、文化优惠券等多样的文化福利服务

共同住房管理支援
- 运营公共住宅管理支援中心，支援管理民间公共住房

18

Thank you!

서울특별시 에스에이치공사

Session Ⅵ : Housing support(3) Practices in Community

1. 解决居住贫困问题的住宅支援和同乡会范例 : Makijukuri

Housing Support and Machizukuri Practices for Solving Housing Poverty Issues

: The Case of Hurusato-no-kai

FURUKI Daisuke

东亚国际会议：
东亚城市贫困阶层住宅问题解决

解决居住贫困问题的住宅支援和同乡会范例：Makijukuri

2015.5.15
NPO法人自立支援センターふるさとの会
古木　大介

ふるさとの会

法人介绍

活动地区
东京都台东区、墨田区
荒川区、丰岛区、新宿区

办公室：33处

员工数：297人
（固定员工67人，流动员工230人）

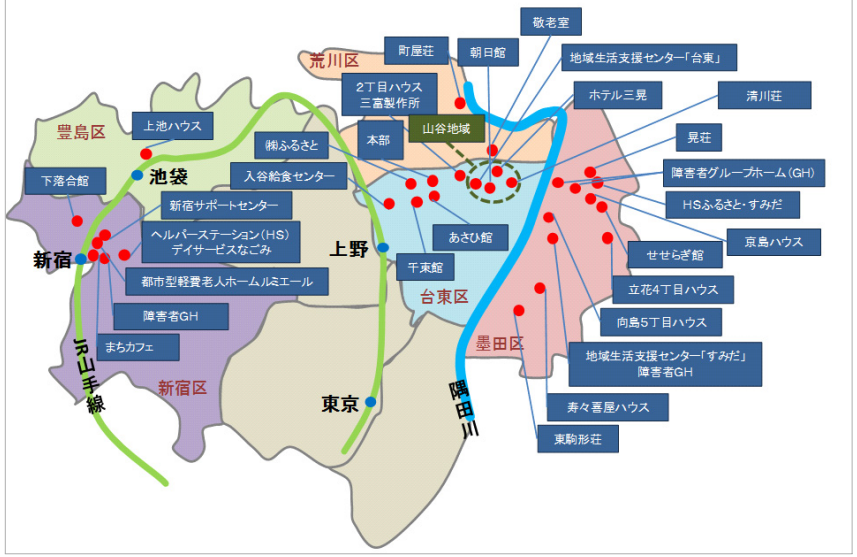
年营业额
2014年度10亿2千万日元

〔业务目的〕
患痴呆、
患癌症、
有残障、
无家属、没有钱
不远离居住地
可以一直居住的

NPO自立支援センター ふるさとの会

同乡会相关法人

NPO法人自立支援中心同乡会
（1999年认证）
志愿服务圈同乡会
（1990年成立，夏日祭、年末新年活动等）
有限公司向日葵
（2002年成立，介护业务）
有限公司Hurusato
（2007年成立，不动产业务、抵押、建筑打扫）
有限责任事业组合 新谷・山谷网络
（2008年成立，就业支援、咨询业务）
NPO法人居住&城市形成支援机构
（2009年认证，企划创业支援业务）
更生保护法人
（2009年认可，更生保护咨询业务）
协同公司Hurusato
（2010年成立，资金周转、经营支援业务）



使用对象

医院 **保护设施** **刑事设施**
・无依无靠的老年人、残障人士（无家可归）

居住地不明
・无固定居住地，生活在路边和网吧

自宅
・与邻居不和被驱逐
・无保证人无法更新租房合同
・ADL及认知功能低下，无法独立生活
・需介护的老年人

紧急保护
・DV 及遭受虐待而避难
・保护无家可归的老年人

同乡会

提供居所

生活支援

目前支援对象

居住难※的人 103 人 截止至2014年12月

	全体	独居	共同居住
	1,168	751	417
３０岁以下	76	39	37
４０-５０岁	94	62	32
５０-６０岁	181	124	57
６０-７０岁	425	298	127
７０岁以上	392	228	164
65岁以上	640人 54.8%	398人 53.0%	242人 58.0%
３残障・痴呆・癌症			
肢体残障	99	36	63
智能障碍	50	16	34
精神障碍	212	135	77
痴呆	112	34	78
癌症	40	27	13
HIV	8	5	3
需介护	269	89	180
共	790人	342人	448人

○ 以所有年龄、疾病和残障为对象
→18岁~90岁以上全年龄层

○ 以生活基础设施为中心
→有生活基础，可使用地区社会的原有服务

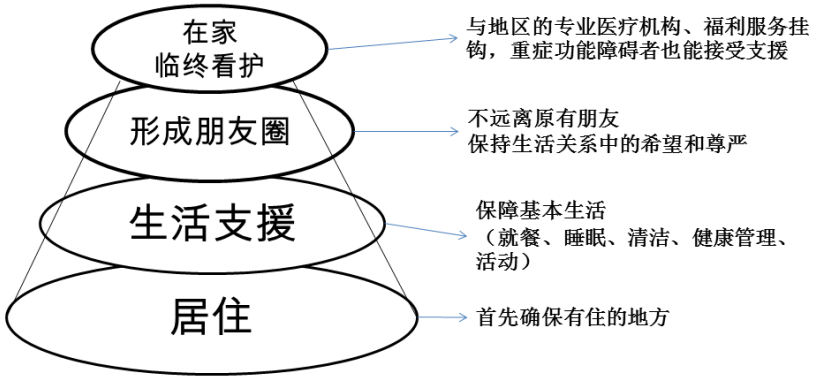
○ 紧急使用、长期可持续支援

○ 无依靠的独身者居多，有家属的人的数量也在增加

多种多样的人共同生活的方案

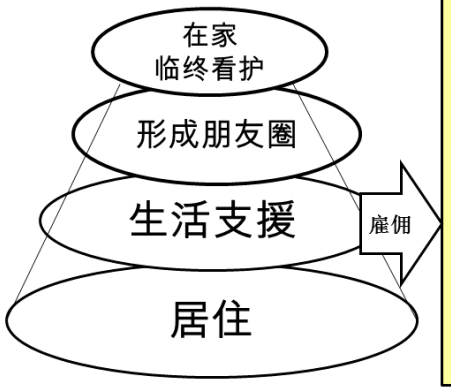
※ "居住难"是指需要介护的老年人（65岁以上），且有身体残障、智能障碍、痴呆、癌症中任何一种的生活状态。

非正式社区护理功能



支援结构与创造工作岗位

使用人数 1,168人（截止至2014.12）

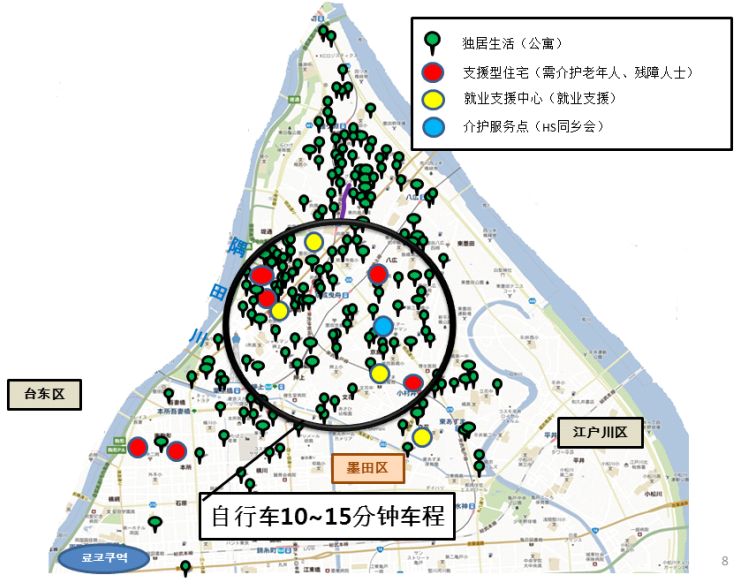


297个工作岗位

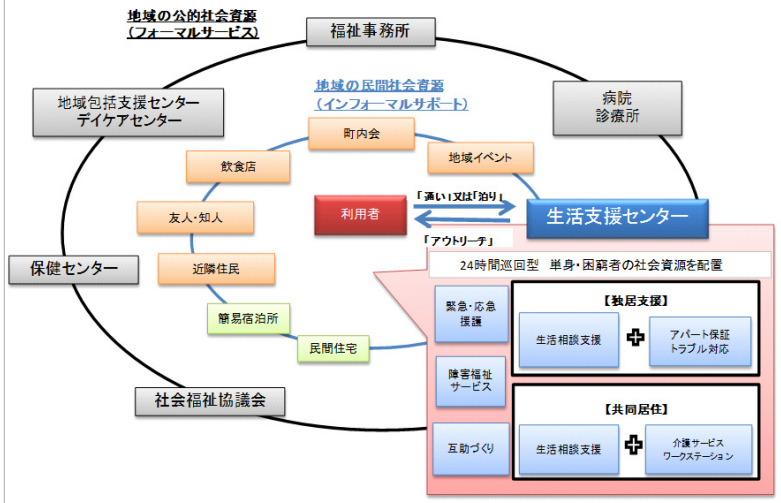
之中120人（被保护人等）
为因就业困难而痛苦的被保护人等实施
"护理型就业项目"
最低时薪890日元以上保障
适用一般就业的雇佣体系
（全职67人、非全职230人）

平均月薪 7万4,700日元
（2011年度护理型就业调查）

墨田区总体支援



~以生计困难者（老年人）为对象提供居住与生活基地（含就业、社会参与）支援~



独居生活支援

【地区咨询、访问据点】

- 建设生活基地（共同使用客厅）
- 建立朋友圈（举办聚会、同好会、共济会)
- 上门传达问候、提供咨询帮助（住宅咨询、健康咨询、就业咨询等）、生活支援（改户、医疗对象除外）
- 改户及医疗等福利服务规划

10

护理型保证人业务

有限公司Hurusato抵押保证业务

◇业务内容：负责保证租金缴纳和原状复原费用

理念

・NPO法人Hurusato会与地区生活支援中心挂钩，为需要生活支援的人提供帮助，提早发现问题并解决，保证能够继续居住在公寓内。

不动产交易业绩

东京都16区、其他县1城市　共 **115** 个网点

抵押业绩

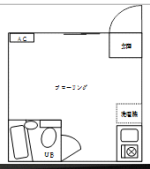
共 **538人**（截止至2014.5月底）

※与同行其他公司相比好评率较高

提供并管理公寓

共 **11**户　（截止至**2014.5**）

荒川WoodyCorp作为Hurusato会的居住支援的一部分，管理运营下的无需连带保证人的公寓



木头结构2层
1层两房、2层两房
13.3㎡～15.8㎡
大厅3坪、空调
对讲机
浴室
木地板
洗衣室
煤气灶
可看数字电视

~欢迎任何人来咨询~

咖啡店Hurusato OPEN！

在实木装璜的咖啡店内，
享受一杯香气浓郁的咖啡。

咖啡免费！
欢迎所有人。

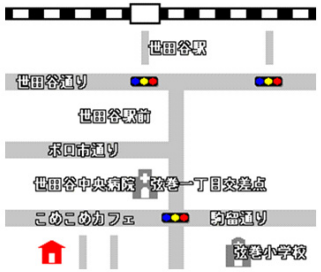
营业时间：11：00～15：00
营业日：周一、二、四、五（除法定节假日外）
地址：新宿区大久保1-10-22Hirata建筑1楼
（ＪＲ山手线新大久保站、大江户线东新宿站步行10分钟）
TEL: 03-6205-5528 FAX: 03-6205-5529
E-Mail: info-machicafe@hurusatonokai.jp

♬GomeGome 咖啡馆开业♬

鹤卷传统沙龙咖啡馆
“地区共生之家”

随时欢迎
享受美食，参加活动♬

GomeGome咖啡馆地图



时间：大致12：00～14：00
营业日：每周三
地址：世田谷区鹤卷 1-37-10
（世田谷线世田谷站步行10分钟）
TEL: 03-3428-2284 FAX: 03-3428-2284

住宿&自立支援之家
24小时365天
使用原有住宅空间
的共同居住地

与地区社会的屋主、不动产等合作，提供业务用建筑

NPO法人

住宅业者

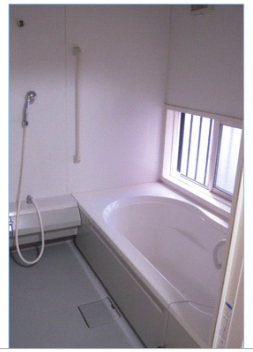
不动产业者

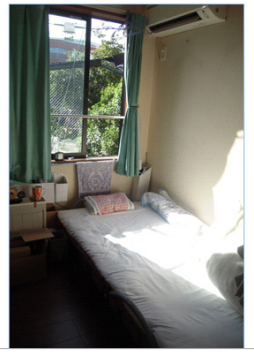
地主、屋主

屋主、地区社会不安
1. 租金收入下降
2. 老龄入住者的独身生活
3. 担保价值下降
4. 应对地震、火灾等不安
5. 地区医疗、购买共同化

判断重建需求

屋主、地区社会安心
1. 租金收入稳定
2. 老年人生活支援
3. 担保价值上升
4. 防灾、防盗对策
5. 发展地区医疗、购买





与保健医疗福利挂钩体系

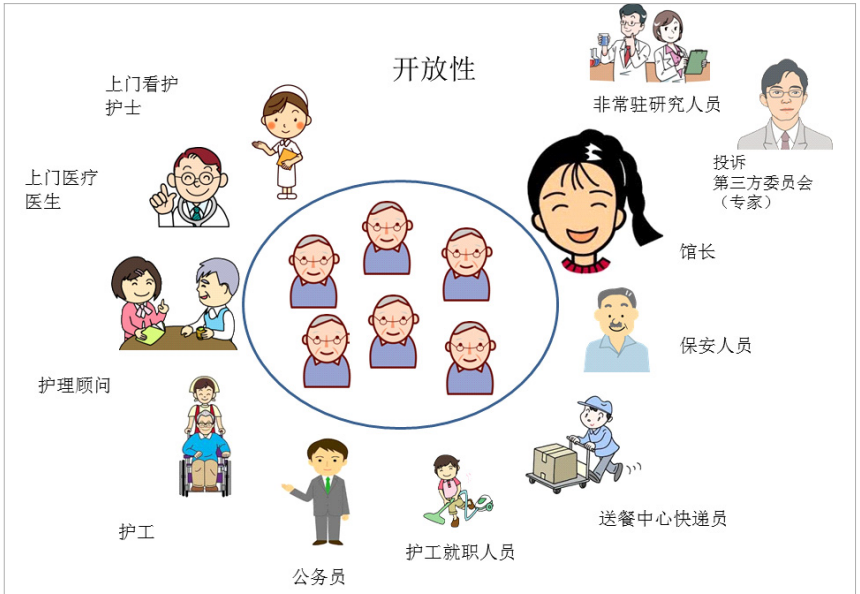
地区内原有专业机构（专家职）服务

＊在家医疗（诊所、医院、药店）&在家介护&往返医院服务&法律咨询等专业机构
＊地区整体支援中心&福利办公室&保健所&社会福利协议会&消防署·警察署等公共机构

＋

构建安心生活的基础（非专家提供的非正式支援）

	独居	共同居住
生活支援 ·让人安心的人际关系 ·维持生计 ·解决问题	上门咨询 应对邻里矛盾	24小时日常生活支援 提供就餐、指导服药 健康恶化时的应对与联络网
	在集体活动与解决实际生活问题中，交朋友，形成关系	
居住支援 ·确保稳定的居住	保证交月租 支援住公寓	自立支援之家 住宿点



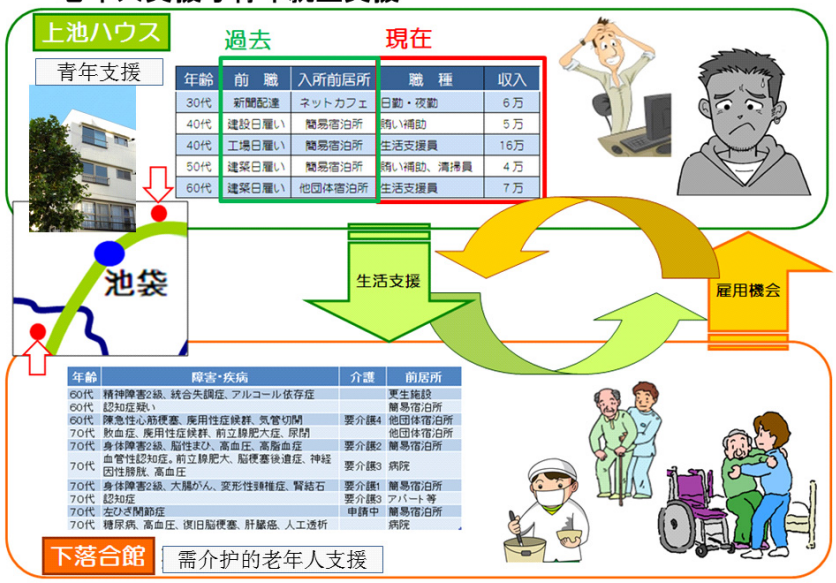
※东京都健康长寿医疗中心研究所，冈村刚研究员制作

“护理型就业支援项目”（支援型雇佣）

雇佣方根据就业人员的身心状态、具体情况等，照顾其职场环境、居住环境等，考虑其工作情况、工作时间、工作内容等，弹性调节以提供支援（一般就业有120人）

不仅帮助就业，还帮助消除“心灵壁垒”

老年人支援与青年就业支援



年龄	前　職	入所前居所	職　種	収入
30代	新聞配達	ネットカフェ	日勤・夜勤	6万
40代	建設日雇い	簡易宿泊所	弱い補助	5万
40代	工場日雇い	簡易宿泊所	生活支援員	16万
50代	建築日雇い	簡易宿泊所	弱い補助、清掃員	4万
60代	建築日雇い	他団体宿泊所	生活支援員	7万

年龄	障害・疾病	介護	前居所
60代	精神障害2級、統合失調症、アルコール依存症		更生施設
60代	認知症疑い		簡易宿泊所
60代	陳急性心筋梗塞、廃用性症候群、気管切開	要介護4	他団体宿泊所
70代	狭血症、廃用性症候群、前立腺肥大症、尿閉		他団体宿泊所
70代	身体障害2級、脳性まひ、高血圧、高脂血症	要介護2	簡易宿泊所
70代	血管性認知症、前立腺肥大、脳梗塞後遺症、神経因性膀胱、高血圧	要介護3	病院
70代	身体障害2級、大腸がん、変形性頸椎症、腎結石	要介護1	簡易宿泊所
70代	認知症	要介護3	アパート等
70代	左ひざ関節症	申請中	簡易宿泊所
70代	糖尿病、高血圧、旧脳梗塞、肝臓癌、人工透析		病院

护理研修　授课：保健师的场由木

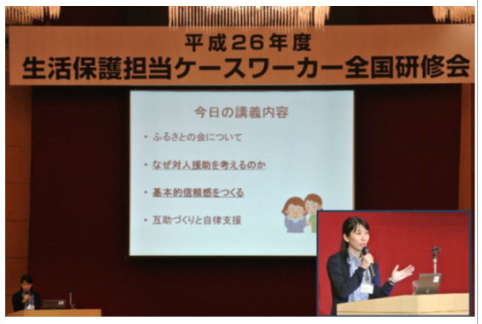
任何人都可以参与生活支援

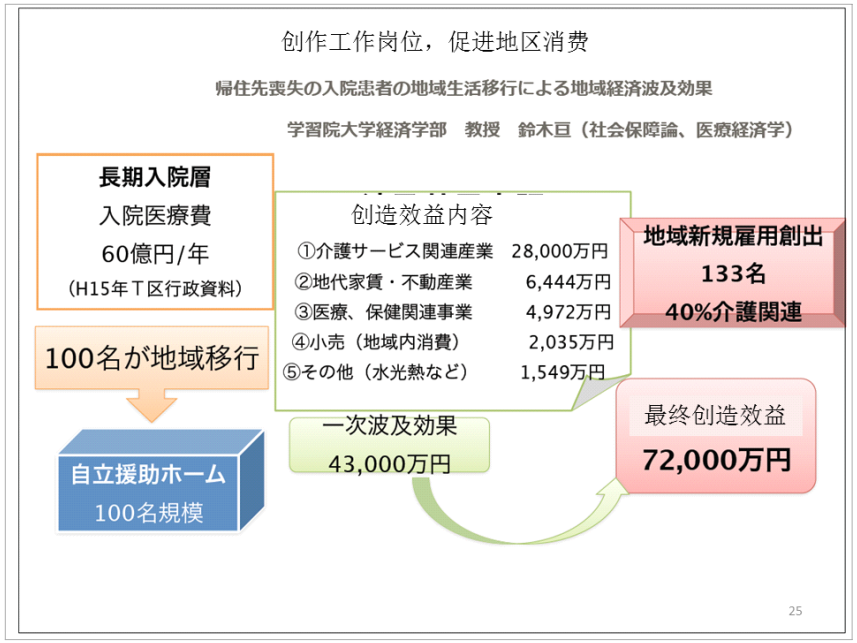
目的：
① 学习日常生活支援所需要的广义的“基础知识”
② 紧急状况时需要的影响评价并可以进行“初期应对”

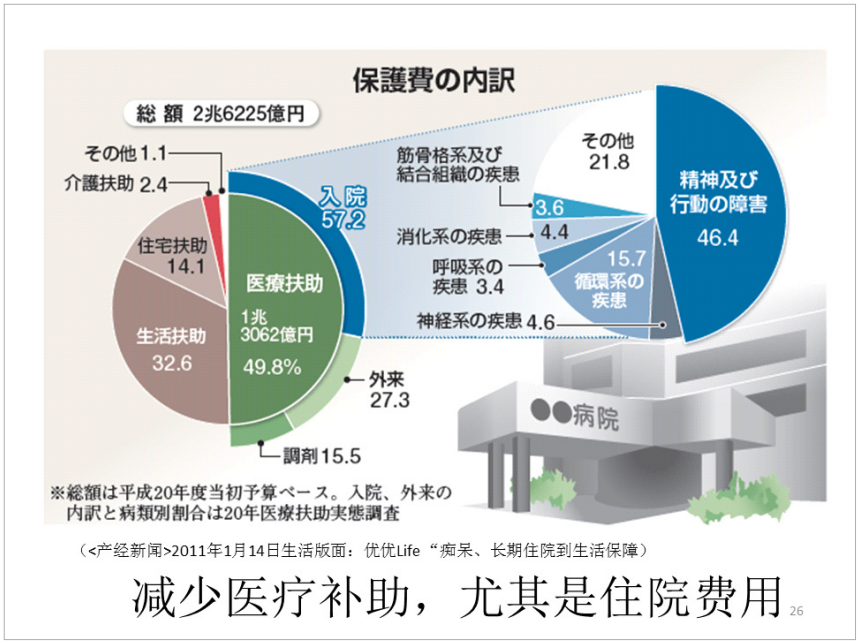
Ⅰ 制度理解	Ⅱ 对象者理解	Ⅲ 顾问	Ⅳ 生活支援
生活保護	高齢者に多い疾患	カンファレンス	介護基礎知識①外出移動
ホームレス自立支援法	糖尿病/高血圧	アセスメントの方法	介護基礎知識②食事
介護保険	脳血管疾患/高次機能障害	ケアとアート	介護基礎知識③排泄
障害者自立支援	知的障害/発達障害	社会サービス機関との連携	介護基礎知識④保清・着替え
就労支援	認知症		感染症対策
更生保護	アディクション		金銭管理
多重債務	統合失調症		喫煙対応・防災
権利擁護	気分障害/不安障害/PTSD		応急処置・救急搬送
個人情報保護・守秘義務	育ちの支援/人格障害		体調不良時の対応・計測
	摂食障害/解離性障害		医療的ケアの範囲
	自殺のリスクと対応		服薬管理
	性の理解		
	緩和ケア		
	HIV/肝炎		
	結核		
	虐待/暴力		
	路上生活		
	刑事施設出所者		

积累的经验便是“对人援助的实践方针”

作者的场由木身为保健师在日本厚生劳动省担任“生活保护负责福利师全国研修会”的讲师




创作工作岗位，促进地区消费
帰住先喪失の入院患者の地域生活移行による地域経済波及効果
学習院大学経済学部　教授　鈴木亘（社会保障論、医療経済学）
長期入院層
入院医療費
60億円/年
（H15年T区行政資料）
100名が地域移行
自立援助ホーム
100名規模
創造效益内容
①介護サービス関連産業 28,000万円
②地代家賃・不動産業 6,444万円
③医療、保健関連事業 4,972万円
④小売（地域内消費） 2,035万円
⑤その他（水光熱など） 1,549万円
一次波及効果
43,000万円
地域新規雇用創出
133名
40%介護関連
最終创造效益
72,000万円
25


保護費の内訳
総 額 2兆6225億円
その他 1.1
介護扶助 2.4
住宅扶助 14.1
生活扶助 32.6
医療扶助
1兆 3062億円
49.8%
入 院 57.2
外来 27.3
調剤 15.5
筋骨格系及び結合組織の疾患 3.6
消化系の疾患 4.4
呼吸系の疾患 3.4
神経系の疾患 4.6
15.7 循環系の疾患
その他 21.8
精神及び行動の障害 46.4
●●病院
※総額は平成20年度当初予算ベース。入院、外来の内訳と病類別割合は20年医療扶助実態調査
（<产经新闻>2011年1月14日生活版面：优优Life“痴呆、长期住院到生活保障）
减少医疗补助，尤其是住院费用
26

Session Ⅵ : Housing support(3) Practices in Community

2. 全面型地区活跃：为了活跃同和园区和在日同胞社区的行动

Inclusive Regeneration for Disadvantaged Areas

: Practices for the Revitalization of Dowa and Zainichi Korean Communities

JEON Honggyu

OSAKA CITY UNIVERSITY

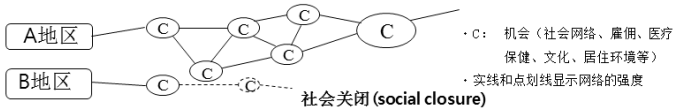
首尔国际研讨会 2015年5月

全面型地区活跃：为了活跃同和园区和在日同胞社区的行动
Inclusive Regeneration for Disadvantaged Areas: Practices for the Revitalization of Dowa and Zainichi Korean Communities

大阪市立大学城市研究广场
Osaka City University
Professor of Urban Research Plaza
教授 JEON, Hong-Gyu

城市·地区的社会排斥

受不到社会优惠的地区(Socially Disadvantaged Areas)
生活在特定地区的个人或团体在社会、经济机会受到负面影响



排斥的多样性

受不利待遇的“家庭”聚集在一个地区（聚集剥夺），住在重重困难（排斥的“因素”）和剥夺机会的“地区”，受到各种负面影响（雇佣、健康、教育等机会限制）的问题（排斥的“结果”）混在一起

受不到社会优惠的东亚地区

OSAKA CITY UNIVERSITY

	对象地区照片	对象地区	地区特点	社会资源
日本		临时宿舍密集地区、同和园区、民族社区	同和园区的公营住宅、单身老人、单亲家庭等贫困阶层聚集、青年层流出、社区基础崩溃、不健全	解放东盟、人权协会、民团·总联、村活跃化论坛、自立支援中心“家乡的聚会”（非营利组织）、Personal Support Center（民间非营利组织）等
韩国		塑料大棚地区、蜗居村、公营住宅等	客栈、临时工、独身男生、长期失业、家庭崩溃、强制拆迁	URP首尔服务中心、韩国城市研究所、KCHR、韩国流浪民研究会、全国流浪民联合会
香港		Sham Shui Po, Kwun Tong, Tai Kok Tsui	蜗居、屋塔房、隔板公寓、鸟笼房、临时工、、老年人、新移民人	URP香港服务中心、SOCO
台湾		Wanhua、南机场国民住宅、评价住宅等	客栈、临时工、独身男生	URP台北服务中心、社会住宅推进联盟、国立台湾大学、OURs、台北市社会局

同和园区村建立现况
地区情况调查结果

OSAKA CITY UNIVERSITY

同和园区的主要特点

同和园区的老年人和残疾人占比高。
同和园区的外国人口比社区自治组织（市、町）平均值高2.5倍。
同和园区的生活保护对象人口占9.3%，比社区自治组织（市、町）平均值高6倍（领取补贴期间的长期化，超过10年的人占40%）。住民税非课税人口也多，国民年金的投保率低。
初中毕业后公立（全日制）学校的升学率高，私立（全日制）学校的升学率低（可见选择前途时，教育费是重要因素）。
公营住宅、改良住宅多（其他社区自治组织（市、町）平均的7倍）。
建筑年数超过30年的公营、改良住宅45%，有浴室的住宅33.6%，没有浴室的住宅66.4%，不到最低居住水平的比率为19.6%，从最低居住水平到诱导居住水平的比率为52.5%。

参考2000年部落问题调查报告（大阪部联合会）

建立同和园区村面临的课题：特别措施法失效后

OSAKA CITY UNIVERSITY

- 人口减少和地区经济衰退问题：青年、中产阶层流出到其他地区，出现人口老龄化趋势
- 再穷民化的可能性：实施应态应益的住宅税制度，2002年法律失效后针对同和园区的公营住宅改为普通售房，流入到老年人、残疾人、其他地区的低收入人，
  会出现再穷民化=「剩余化(residualization)加剧」
- 针对生活方式的住民需求很难应对：公营住宅中心主义不能提供针对家人居住需求的多样住宅，如集合住宅、Collective house 等
- 三官整合（2010年），通过市政府土地、公馆出售难以推进村建立，会发生地区分担问题

4个园区村建立研究会的调查概要

OSAKA CITY UNIVERSITY

- 调查主体：大阪市内4个园区（4个地部）
- 调查事务局：大阪市立大学城市研究广场Jeon Hong-Gyu研究室
- 调查方法：

①问卷调查（2011年9月）②生活·历史调查（2011年11月-12月）
③对建立园区村活动听取人们意见调查（同样时期）
回答率
朝霞园区327户（87.2%）
鹿岛园区240户（80.0%）
生活·历史调查（4个园区居住人12名、青年·老龄阶层·外国国籍）
调查结果概要Ⅰ（不分内容摘编）
老年人比率：朝霞（平均年龄64.24岁）、鹿岛（平均年龄60.67岁，52.3%）、
矢田（38.0%）

4个园区村建立研究会的调查概要

OSAKA CITY UNIVERSITY

单身家庭占比

地区	家庭数	占比%	2000年调查
朝霞	147	45.4	27.3
鹿岛	113	47.1	
矢田	157	47.7	28.0
大阪市		42.7	24.1

学历

地区	初中以下	占比%	20000年调查	学士·硕士以上	占比%	2000年调查
朝霞	182	58.8	58.9	12	3.9	3.3
鹿岛	114	50.6		2	0.9	
矢田	310	58.4	47.5	17	3.2	6.8
*在2000年对短期大学以上进行调查						

外国国籍：朝霞6.4%、鹿岛3.8%、矢田1.9%

4个园区村建立研究会的调查概要

OSAKA CITY UNIVERSITY

调查结果概要Ⅱ（不分内容摘编）
是否拥有浴池

地区	没有	占比%	安装简易淋浴器	占比%	有	占比%
朝霞	80	24.5	124	37.9	123	37.6
鹿岛	47	19.6	53	22.1	136	56.7

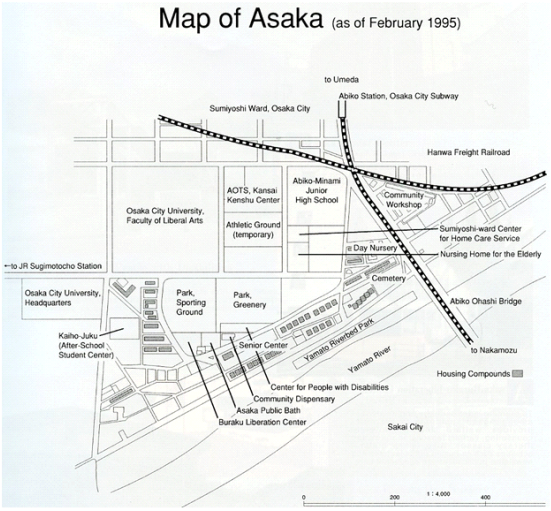
收入来源

地区	工资(%)	个人年金、公务员年金(%)	生活保护补贴(%)
朝霞	27.1	44.9	16.4
鹿岛	32.4	45.6	9.1
矢田	43.4	52.6	23.2
大阪市*	56.9	23.4	-
*大阪市「2007年就业结构基本调查」			

年薪不到400万日元的比率：85.6%(朝霞)、86.5%(鹿岛)、84.1%(矢田)
※2009年每个家庭平均收入：549.6万日元（2010年国民生活基础调查）
未投保公共年金的比率：13.0%(朝霞)、9.7%(鹿岛)、22.8%(矢田)
想继续住在现居住地：90.4%(朝霞)、88.8%(鹿岛)、83.1%(矢田)

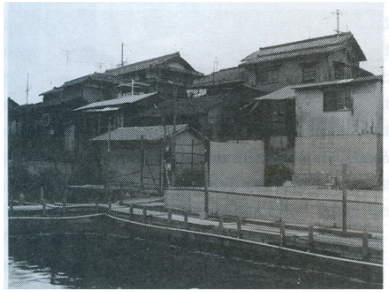
人村建立村

OSAKA CITY UNIVERSITY



人村建立村

OSAKA CITY UNIVERSITY



大河江边的不良住宅

人村建立村

OSAKA CITY UNIVERSITY

- **村建立初期**：通过解放运动建立村(超越「不要唤醒沉睡的狮子」的界限)
  ①从生活方面要求开始：建立住宅要求现有同盟(矢田1985.5、鹿岛1962.5、朝霞1965.7)，建立基地(矢田1958.9、鹿岛1965.5、朝霞1965.9)，获得驾驶证运动(1955年车友会)
  ②推进大众组织：到1970年组织妇人会、青年会、儿童会、保育聚会、教育聚会，作为地区基地开福祉馆、1972年10月开朝霞解放会馆，1963年开鹿岛市民馆（后来名称改为解放会馆,1970年)，1963年矢开田市民馆，1980年开矢田解放会馆
  ③地区情况调查：1954年2月鹿岛园区情况调查，1974年12月朝霞园区情况调查，1975年6、7月住宅调查（就业、学历、疾病、住宅等）⇒ 逐渐漏出实际情况
- 推进综合计划：1968年12月矢田部落解放综合计划委员会，1976年3月朝霞园区综合计划实施委员会
- **村建立推进期**：基于实际情况调查资料拟定基本计划
  将全地区问题放在首位：别认识到个别要求，而是“村全区域问题”，以住民亲自研究（村建立研究集会）并拟定的基本计划为基础要求
  三大要求（朝霞）： i)全面拆除地铁车库，将车库地利用同和措施用地
  ii)大和江保修和河川用地住民住宅确保
  iii)住宅改良法适用在堤防上部古村，以全面整齐

推进新村建立

OSAKA CITY UNIVERSITY

- 拆除地铁车库，基于基本计划开始建立村（朝霞）：诊疗所、公共浴池、公共车间、体育馆·儿童馆、青年馆、残疾人会馆
- 新课题：要考虑能否连接与其他地区人、具备一起探讨地区问题的见识

⇒分开运动和事业（共生和自立的村建立）：从总合NPO到村建立协议会再到社区企业，
创立朝霞个人关系（1989年)职员数170人、年收入约6亿日元、建筑保修5.5亿日元、药店5千万日元、合同场所，90%行政、市政府、地铁、东大阪、 豊中、大阪市、（株）人类社区矢田(1998.11)、财团法人UI网络矢田(2006.4)

- AOTS关西训练中心开设(1994年)， **我孙子美波初中开校**(1995年)，特别照料老人设施开设(1996年)，中央公园开设·第2届车库地庆典(1998.4.29, 参加5万人)
- 通过地区内公营住宅园区的空房间进行社区商务活动(大阪市社区商务基地事业)： 地区内两处正在运营（残疾儿童天天服务、社区餐厅大波斯菊)⇒参考下页
- 3个地区村建立研究会联合推进设立合同公司（即将在2015年成立)：为了地区活跃，设计为最好社区村建立公司模式

推进新村建立

使用社会资源，建立社区活跃基地

OSAKA CITY

①支援儿童成长、下课后教室等
天天服务"筑紫朝霞"
社会福祉法人朝霞聚会
（朝霞美波住宅6栋109号）

②社区商务
（喇叭咖啡厅"大波斯菊"）
大阪市住吉区Yosami联合朝霞
振兴村会(朝霞美波住宅1栋103号)

为了活跃在日同胞社区的行动

OSAKA CITY UNIVERSITY

■家庭收入和经济条件

•家庭收入：一个月收入不到10万日元的家庭为41户，占比高达36.6%。

•收入来源：个人的公共年金24.2%

•伴侣的公共年金1.3%，劳动收入29.0%（65岁以上），不领取年金的人中仅有两个人领取市政府补贴。

•与子女的关系：与子女保持联系的人80%，仅有6个人没有子女。

大多数的子女住在大阪。

•子女探望父母的情况多一些。

※与"社会孤立"的关系…包括家人在内的社会关系较少的老年人家庭

为了活跃在日同胞社区的行动

OSAKA CITY UNIVERSITY

■2010年进行的西成在日同胞社区调查（调查事务局：Jeon Hong-Gyu研究室)结果显示居住人的特点

- 性别：男性53名(41.4%)、女性76名(58.6%)
- 平均年龄：74.97岁
- 家庭结构
  夫妇家庭43户(33.4%)
  单身家庭41户(31.8%)，与子女或孙子住在一起41户(31.8%)
  年龄超过65岁的夫妇家庭34户(26.4%)

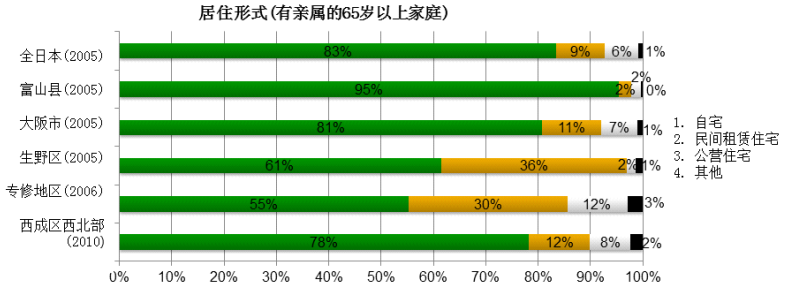
※约65%为老年人

- 出生地：70%出生在日本
  在日同胞二代、日本出生90名(69.8%)，韩国、北韩人39名(30.2%)出生在日本（大多数为大阪人）
- 渡港时期：35名中7名战后移到日本
- 学历：就学率约10%，高中21%

为了活跃在日同胞社区的行动

住在大阪市西成区西北部的韩国老年人的居住特点

1) 居住形式(与全国·主要自治组织比较)



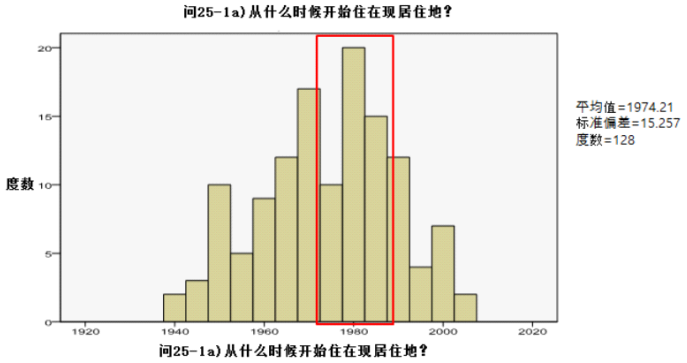
※以2006年10月31日公布的人口住宅总调查资料「有亲属的老年人家庭」为基础拟定2005年资料。
※以2006年实施的专修地区在日同胞老年人福祉情况调查为基础拟定专修地区(出水·泉大津市·高石市·忠冈町的3个市、1个町)的调查资料 。

- 有亲属的65岁以上家庭中自宅比率高，大阪市的比率超过80%。
- 在日同胞老年人聚集在生野区、专修地区，自宅比率为50%-60%，与此相反西成区西北部的自宅比率达80%，被视为在日同胞的聚集地区，自宅比率远远高于其他地区。

为了活跃在日同胞社区的行动

住在大阪市西成区西北部的韩国老年人的居住特点

5) 现居住地的居住年



在1960-1985年搬到现居住地的家庭占60%
→在1980年前搬到现居住地的家庭（占99%）的住宅建筑年数超过30年，住宅老化。
※日本住宅（主要是木房）的寿命为30年

为了活跃在日同胞社区的行动

住在大阪市西成区西北部的韩国老年人的居住特点

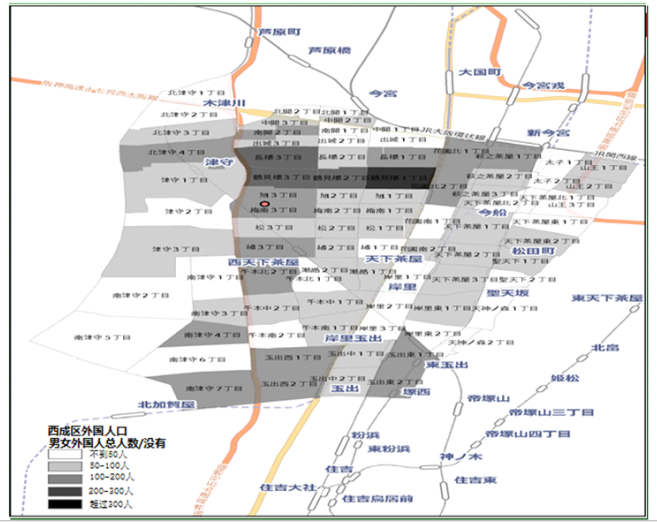
6）西成西北部在日同胞老年人的居住特点
① 自宅比率很高（在所有年龄段中占78%）：与其他在日同胞聚焦地区相比还高（专修地区55%，生野区61%）。
② 卧室数多（房间3间以上的比率为86%），在单身老人家庭中占80%以上。
→卧室剩下、住宅管理（打扫等）问题带来身体负担。
③ 古宅的建筑年数（建筑年数超过30年的比率达60%）→住宅老化、很难管理

7）对居住满意度和课题
・对居住地的熟悉程度、位置、便利、朋友·亲属住在附近等因素，继续想住在现居住地
・住宅差距·水设施不便等的课题：居住地为二楼以上也是课题
・很难筹保修费
・被认定修房、需要修房但不修的住宅会发生事故
→自立度高的家庭中发生事故后需要保修的可能性也很高。
・为支援在家生活改善居住环境（解决障碍，水设施提供便利等）
※尤其是老龄夫妇家庭·单身老人家庭

为了活跃在日同胞社区的行动

OSAKA CITY UNIVERSITY

西成区西北部外国人口



为了活跃在日同胞社区的行动：西成区民族博物馆构想

OSAKA CITY UNIVERSITY

Ⅰ. 宗旨：弘扬西成地区的民族文化，通过各文化之间的交流建立村，探索地区发展的方向

Ⅱ. 活动计划
●西成区民族博物馆文化讲座：每个月定期进行，宇宙财团·日本城市计划学会社会连接组织
・下午班与西成爱情班联合进行工作课程
・晚上班连续上课（民族文化讲座）：在大阪市的异文化社区，台湾、冲绳（贤人会）、新来的中国移民人社区外
●多文化社区研究和地区福利、地区活跃组织等介绍
●西成区试图继承产业：产业学院…皮革（腰带、皮鞋、皮包制作）、金属加工(螺栓、螺母)制作工具的收集及展开展览会
●对西成民族资源继续进行调查（研究及事业申请）
・民团西成历史记录编制
・冲绳西成定住记录编制
●西成区内编制民族地图（民族资源分布图及资源、摸索连接方案）⇒参考下页
●推进定期开民族市场（每年一次，与夏季庆典并行展开）
●建立网络：冲绳贤人会、商店街振兴会、时代城市研究广场、其他民族资源、民团大阪本部、韩国总领事馆、大阪韩国文化院

为了活跃在日同胞社区的行动：西成区民族博物馆构想

为了活跃在日同胞社区的行动：生态博物馆构想

生态博物馆不是在建筑内固定的博物馆或展示空间，而是亲自欣赏地区历史和产业设施，探索活跃地区的方案

① 户外博物馆（英国Open-air museum）

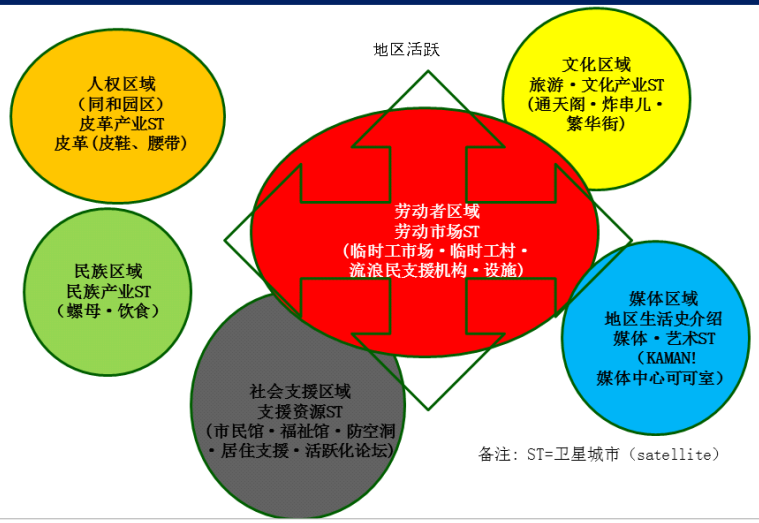
②「生态博物馆（Ecomuseum）」(法国・瑞典，法语称为écomusée)

在1960年代以后从农村地区开始的生态博物馆到1980年代扩散到城市。

这并不是简单的展示空间，为振兴已衰退的地区经济进行新活跃地区项目，受到高度关注。

社区和居民作为指导员连接地区内多样的历史和产业遗产，把它建立网络化的全地区博物馆构想，通过地区旅游产业活跃地区、创造新产业的明智之路。

为了活跃在日同胞社区的行动：西成全区域博物馆的构想图与研究领域有关



弱点城市建立全面型村的课题

- 建立能够应对贫困阶层要求和社会需求的村：推进委托外包和社区商务
- 摸索应对市政府土地和公馆出售等事项的最好社区开发方案⇒推进3个地区建立共同村的合同公司
- 住宅保修和地区社会资源挖掘，接近社会博物馆，推进地区新产业创造型的社区商务
- 推进住民持续参加以及培育下一代人才
- 分享行动实例，与地区外活动持续保持交流：3个地区建立共同村研究会

朝全面创造居住、医疗、福利、雇用、多文化共存型模式的方向发展

克服城市的缺点，朝全面活跃地区的方向发展

OSAKA CITY UNIVERSITY

要改变的是我们，而不是当事人。
从实行人的角度重组城市结构，建立改变结果、保障机会的城市系统。

Session Ⅵ : Housing support(3) Practices in Community

3. 对于新自由主义住房政策的抵抗: 为了合适平民住房的学制联合

Resistance to neoliberal housing policies

: a cross-disciplinary coalition to advocate for adequate housing for the grassroots in Hong Kong

WONG King Lai

对于新自由主义住房政策的抵抗: 为了合适平民住房的学制联合

WONG, KING-LAI

PLATFORM CONCERNING SUBDIVIDED FLATS AND ISSUES IN HONG KONG

目录

1. 香港·住房政策与分割房问题
2. 有关香港分割房问题的平台(The platform)树立
3. 结论

香港·住房政策与分割房问题

新自由主义住房政策和政府作用的缩小

- 鼓励购房
- 1997年 8万 5千户口和 70%居者有其屋为目标
- 住房市场安全化政策
  - 2002年 居者有其屋计划(HOS) 结束
  - 结束土地拍卖
  - 减少公屋(PRH)供应
  - 2004年租金限制失效
  - 依法补偿与私营合伙人制度失效，鼓励私家重建
- 2010年强制收购从未分批 90%降低一阶段成为80%

香港·住房政策与分割房问题

公共与私营住房供应的减少 (Lau, 2011)

- 1991-2000年建设 58万2千户口，平均一年新建住房数为5万8千户口
  - 22000(PRH) +12000(HOS)+24000 (私营住房)
- 2001-2010年建设 39万 9千户口，平均一年新建住房数为4万户口
  - 19000 (PRH) + 3000 (HOS) + 18000 (私营住房)

香港·住房政策与分割房问题

分割房(SUD: subdivided units)引起的深刻问题

- 推算居住SUD的人口
  - 2013 : 66900 户口, 171300 名
  - 2014: 86400 户口 (增加29%)

25岁以上人口中推算居住SUD的户口比率

	Estimated number of domestic households[28] living in SDU[29]	Number of domestic households (C&SD 2012) [30]	Percentage of domestic households living in SDU
Hong Kong Island	16 000	425 700	3.8%
Kowloon	33 300	739 000	4.5%
New Territories East	3 500	540 600	0.6%
New Territories West	14 100	683 700	2.1%
Total	66 900	2 389 000	2.8%

(Policy 21 Limited, 2013)

香港·住房政策与分割房问题

贵的租金

Rental of SDU analyzed by household size and average rent by class in Apr 2013

Household size	Average rental per month(HK$)	Average rental per square foot(HK$)
1	HK$3,070	HK$28
2	HK$3,480	HK$31
3	HK$4,020	HK$30
4	HK$4,330	HK$29
5 or above	HK$5,080	HK$29
All Households	HK$3,790	HK$29

Average rent by class in Apr 2013 (Not included SDU)	A (Less than 40 m2)	B (40 m2 to 69.9 m2)
HK	HK$334	HK$330
KLN	HK$252	HK$221
NT	HK$209	HK$191

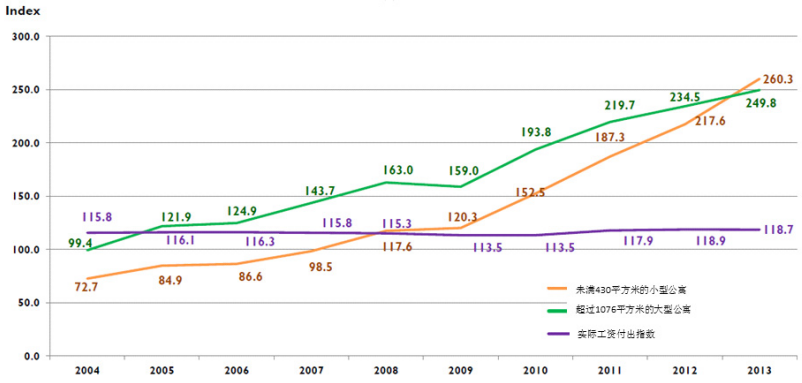
月户口收入

Monthly household employment income	% of households living in SDU
No income	6.5%
Below $6,000	1.6%
$6,000 – $7,999	5.7%
$8,000 – $9,999	9.2%
$10,000 – $14,999	29.5%
$15,000 or above	38.1%
Refuse to answer	9.4%
Per capita household employment income	$5,490

(Policy 21 Limited, 2013; &
Rating and Valuation Department, n.d)

香港·住房政策与分割房问题

私营住房价格变化指标



(HKCSS, 2014)

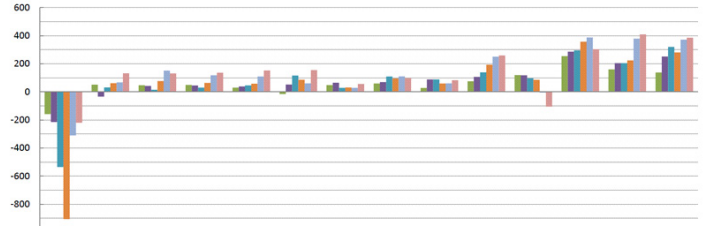
香港·住房政策与分割房问题

分割房的低劣住房环境问题

- 单间或10平方米以内的小空间设置厕所，厨房，客厅，卧室

香港·住房政策与分割房问题

社会开放倾向细部指标 (2002-2012)



	家族连带	健康	个人安全	经济	环境质量	犯罪&公共安全	艺术&娱乐	运动&休闲	Political Participation	市民社会	住房	教育	世界化	科学&技术
2002 (SDI 2004)	-158	51	47	50	30	-15	48	60	28	76	120	255	160	138
2004 (SDI 2006)	-215	-33	42	45	39	52	65	70	89	107	118	287	204	252
2006 (SDI 2008)	-535	32	15	30	46	116	29	110	89	139	97	296	205	320
2008 (SDI 2010)	-906	61	78	64	58	87	31	95	60	193	86	357	224	280
2010 (SDI 2012)	-311	67	151	118	110	61	29	111	60	250	-5	387	378	372
2012 (SDI 2014)	-221	132	131	136	153	155	56	98	83	260	-106	303	410	386

(HKCSS, 2014)

平台和树立平台的战略

2011年 6月 15日 馬頭圍

街头火灾
- 8层，14户口大楼
- 改造成44户口
- 4名死亡, 19名负伤

- 2011年 11月 30日花园

街头火灾
- 14户口建筑物
- 7户口违法改造成 20户口
- 9名死亡, 34名负伤

平台和树立平台的战略

- 2012年 3月 17日树立
- 为了解决分割房问题的第一个联合体
- 成员是社会福祉人，研究员，居民，NGO，学者等
- 立场
  - 适当的住房是香港国民的权利
    - 扩大公屋(PRH)供应能力
    - 重新建立租金限制
    - 租金补助金
    - 为了分割房居民的时住房
    - 该利用市区重建局(Urban Renewal Authority)的重建计划来提供新公屋

平台和树立平台的战略

- 创立分割房居民联合
- 调查
- 论坛
- 院外活动

平台和树立平台的战略

创立分割房居民联合

- 主要成员要在旧市区有理解社区开发法来进行社区开发的服务团队有工作经验
- 在平台树立之前，有段时期在许多地区组织了政策中心的团队
- 2012年“全港劏房居民大联合”创立
- 在没有适用社区开发法的团队的旧市区进行新建联合的创建支援

平台和树立平台的战略

2014年 12月월 对于长期住房计划(LTHS)的应付

2015年 3月在立法院进行听证会之前

2015年 4月要求市区重建局(URA)社会责任的随行

平台和树立平台的战略

调查

- 2012年对于分割房进行第一次大规模调查：“全港旧楼劏房居民状况调查”
  - 统计局和香港政府没有2013年以前的分割房信息资料
  - 调查目的: 1) 掌握分割房居民状况 2) 掌握怎样对于分割房问题对应 3) 掌握分割房居民的要求

平台和树立平台的战略

调查

- 选定6个旧市区
- 焦点置于建筑后经过30年以上的大楼
- 访问465户口(7个学校社会福祉专业大学生300名以上)

平台和树立平台的战略

论坛

- 展开6次的论坛
- 特邀演讲人：居民代表，交通房屋部长官，立法会候选人，立法会议员，学者，长远房屋策略(LTHS) 运营委员会代表，社会运动团队代表
- 讨论内容：对于租赁市场的限制，临时住房，分割房问题的深刻性和解决方案，政府主导的长远房屋策略，小数民族面对的住房需求和问题

平台和树立平台的战略

院外活动

- 交通房屋部长官
- 立法会议员和政党
- 长远房屋策略(LTHS) 运营委员会
- 社区保护基金(CCF) 议长

平台和树立平台的战略

有关平台业务的成果

- 对于分割房问题的大众和政府的关心提高
- 给予居民力量和权限
- 政府和运用委员会考虑了平台提案的政策，例：长远房屋策略 (LTHS)反应了平台的一部分想法，CCF入住支援制度基准等...
- 提高了社会福祉人和学生们的对于社区开发法的重要性的认识

平台和树立平台的战略

平台强化

- 为了全港劏房居民大联合的创立，让更多支援机会的社会福祉人参加平台成为成员
- 多样背景的成员能够创出更多互惠效果

平台遇到的问题

- 新自由主义社会福祉服务不鼓励社会福祉人对于社区开发法的采取和拥护
- 社会福祉人来主动接近分割房居民来组成组合的过程不简单
- 香港政治系统没有的确的政治拥护方法

结论

- 2002年新自由主义住房政策和政府缩小
- 平民的恶劣住房环境
- 设立平台来拥护更好的住房政策，来聚集更多支援
- 拥护政策制度的限度
- 平台采用的战略能够引起大众和·政府的关心

Q & A

Thank you!

Resistance to neoliberal housing policies: a cross-disciplinary coalition to advocate for adequate housing for the grassroots

WONG, KING-LAI
PLATFORM CONCERNING SUBDIVIDED FLATS
AND ISSUES IN HONG KONG

Introduction

1. Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong
2. The establishment of Platforms Concerning Subdivided Flats and Issues in Hong Kong (The platform) its strategy
3. Conclusion

Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong

Neoliberal housing policy and government retrenchment

- Promoting homeownership
- Targets of 85000 unites and 70% home ownership in 1997
- Policies for stabilizing the housing market
  - Termination in HOS in 2002
  - Termination in land auction
  - Decreasing supply in PRH
  - Cancellation of rent regulation in 2004
  - Encouraging private redevelopments through cancellation lawful compensation and public private partnership
- Lower the threshold of compulsory purchasing from 90% to 80% of undivided share in 2010

Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong

Decreasing public and private housing supply (Lau, 2011)

- In 1991-2000, 582000 units built. The average new built housing per year was 58000 housing units, which included:
  - 22000 PRH + 12000 HOS + 24000 Private housing
- In 2001-2010, 399000 units built. The average new built housing per year was around 40000 housing units, which included:
  - 19000 PRH + 3000 HOS + 18000 Private housing

Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong

The serious problems caused by subdivided flats(subdivided units, SDU)

- Estimated number of people living in subdivided flats
  - 2013 : 66900 households and 171300 people
  - 2014: 86400 households (increased by 29%)

The percentage of domestic households living in SDU in private domestic units aged 25 and above

	Estimated number of domestic households[28] living in SDU[29]	Number of domestic households (C&SD 2012) [30]	Percentage of domestic households living in SDU
Hong Kong Island	16 000	425 700	3.8%
Kowloon	33 300	739 000	4.5%
New Territories East	3 500	540 600	0.6%
New Territories West	14 100	683 700	2.1%
Total	66 900	2 389 000	2.8%

(Policy 21 Limited, 2013)

Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong

High rent

Rental of SDU analyzed by household size and average rent by class in Apr 2013

Household size	Average rental per month(HK$)	Average rental per square foot(HK$)
1	HK$3,070	HK$28
2	HK$3,480	HK$31
3	HK$4,020	HK$30
4	HK$4,330	HK$29
5 or above	HK$5,080	HK$29
All Households	HK$3,790	HK$29

Average rent by class in Apr 2013 (Not included SDU)	A (Less than 40 m2)	B (40 m2 to 69.9 m2)
HK	HK$334	HK$330
KLN	HK$252	HK$221
NT	HK$209	HK$191

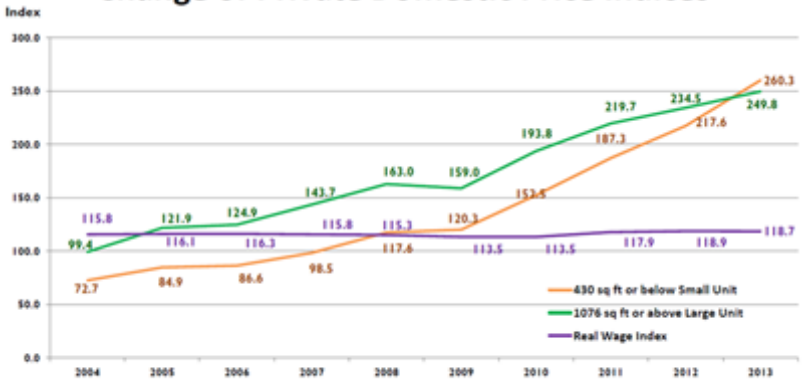
Monthly household income

Monthly household employment income	% of households living in SDU
No income	6.5%
Below $6,000	1.6%
$6,000 – $7,999	5.7%
$8,000 – $9,999	9.2%
$10,000 – $14,999	29.5%
$15,000 or above	38.1%
Refuse to answer	9.4%
Per capita household employment income	$5,490

(Policy 21 Limited, 2013; & Rating and Valuation Department, n.d)

Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong

Change of Private Domestic Price Indices



(HKCSS, 2014)

Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong

Poor living environment in subdivided flats

- Toilet, kitchen, living room and bed room within a room around or smaller than 10m square

Problems in housing policy and subdivided flats in Hong Kong

Social Development Trends by Sub-index (2002-2012)

	Family Solidarity	Health	Personal Safety	Economic	Environmental Quality	Crime & Public Safety	Art & Entertainment	Sports & Recreation	Political Participation	Civil Society	Housing	Education	Internationalization	Science & Technology
2002 (SDI 2004)	-158	51	47	50	30	-15	48	60	28	76	120	255	160	138
2004 (SDI 2006)	-215	-33	42	45	39	52	65	70	89	107	118	287	204	252
2006 (SDI 2008)	-535	32	15	30	46	116	29	110	89	139	97	296	205	320
2008 (SDI 2010)	-906	61	78	64	58	87	31	95	60	193	86	357	224	280
2010 (SDI 2012)	-311	67	151	118	110	61	29	111	60	250	-5	387	378	372
2012 (SDI 2014)	-221	132	131	136	153	155	56	98	83	260	-106	303	410	386

(HKCSS, 2014)

Establishment of the platform and its strategy

- 15 June 2011 Ma Tau Wai Road Fire
  - A building with 8 floors and 14 units
  - Illegally restructuring to 44 units
  - 4 deceased and 19 injured

- 30 Nov 2011 Fa Yuen Street Fire
  - A building with 14 units
  - 7 units were restructured illegally to 20 units
  - 9 deceased and 34 injured

Establishment of the platform and its strategy

- Established in 17 March 2012
- The first coalition specialized in subdivide flats issues
- Members included social workers, researches, residents, NGOs and scholars
- Our stands:
  - Adequate housing is the right of Hong Kong people
    - Increasing PRH supply
    - Re-establishment of rent regulation
    - Rent subsidy
    - Temporary housing for people who are living in subdivided flat
    - The renewal project initiated by Urban Renewal Authority should provide new PRH units

Establishment of the platform and its strategy

- Organizing people living in subdivided flats
- Survey
- Forums
- Lobbying

Establishment of the platform and its strategy

Organizing people living in subdivided flats

- Members mainly come from social service units adopting the community development approach in old urban areas
- Numerous policy concern groups in different districts have been organized for a period before the establishment of the platform
- Coalition "Alliance of residents living in sub-divided flats in Hong Kong" formulated in 2012
- Supported new organizing work in old urban areas where were no agencies adopting community development approach

Establishment of the platform and its strategy

2014 Dec
Response to the Long Term Housing Strategy(LTHS)

2015 Mar
Action before the public hearing in Legislative Council

2015 Apr
Urging URA to fulfill social responsibilities

Establishment of the platform and its strategy

Survey

- First large scale survey on subdivided flats in 2012 : "Survey on the people living in the sub-divided flats in Hong Kong"
  - The Statistical Department and Hong Kong government did not have information about subdivided flats before 2013.
  - Survey objective : a) understanding the situation of people living in sub-divided flats; b) understanding how the people living in sub-divided flats respond to the problems they faced ; c) understanding the expectation of the people living in sub-divided flats.

Establishment of the platform and its strategy

Survey

- Selected 6 old urban districts
- Focused on building which were built for 30 years or longer
- Visited 465 households (organized more than 300 hundreds university students which were major in social work form 7 institutions)

Establishment of the platform and its strategy

Forums

- 6 forums were conducted
- Speakers invited : Resident representatives, Secretary for Transport and Housing, candidates of legislative councilors, legislative councilors, scholars, representatives of steering committee on LTHS, representatives of social movement organizations
- Areas discussed: Regulations on rental market, temporary housing, seriousness of the problem of sub-divided flats and solutions, LTHS by by the government, housing needs and problems faced by the ethnic minorities

Establishment of the platform and its strategy

Lobbying

- Secretary for Transport and Housing
- Legislative councilors and political parties
- Steering committee on LTHS
- Chairman of Community Care Fund (CCF)

Establishment of the platform and its strategy

Achievements related to the work of the platform

- Raising public and government concerns towards the sub-divided flat issues
- Empowering residents
- Forcing government and the steering committee to put policy proposals by the platform into their consideration, e.g. LTHS responded to some ideas by the platform, modification on the criteria of the scheme supporting tenants by CCF...
- Raising social workers and students to the importance of community development approach

Establishment of the platform and its strategy

Strengthens of the platform

- Social workers who can have more chances and resources to organize residents in sub-divided flats are main members of the platform
- Various backgrounds of members can bring more synergy

Problems the platform faces

- The neo-liberal social services does not encourage social workers to adopt the community development approach and advocate
- It is not easy for workers to approach and organize residents in sub-divided flats
- The political system in Hong Kong does not provide a clear path for policy advocacy

Conclusion

- Neoliberal housing policy and government retrenchment in 2002
- Bad living condition for the grassroots
- The establishment of the platform can draw more resource to advocate for a better housing policy
- Institutional limitations to the policy advocacy
- Different strategies adopted by the platform can raise public and government concerns

Q & A

Thank you!