



禧房錦囊

香港教會參與解決房屋問題



基督教關懷無家者協會
Christian Concern For The Homeless Association

出版

目錄

序	i
1. 何謂禧房?	1
2. 神學反思：為什麼要有禧房?	4
2.1. 從上主的恩約透視對貧窮的「承擔」	
2.2. 無牆教會	
2.3. 土地與房屋的倫理學	
2.4. 教會實踐禧房理念之青山浸信會「百合之家」事工	
3. 禧房的源起：中轉家	17
4. 教會為何要營運禧房?	19
5. 禧房服務的可能營運模式	22
6. 教會如何開展禧房?	30
6.1. 營運禧房進程	
6.2. 營運費 (只作參考)	
6.3. 營運禧房常見問題	
7. 展望與呼籲	47
8. 合作伙伴與住客感言：	49
8.1. 參與營運禧房合作伙伴	
8.1.1. 以行動來回應「禧房網絡」的異象	
8.1.2. 青山浸信會營運「百合之家」	
8.2. 參與營運禧房之教會弟兄姊妹	
(中國基督教播道會雅斤堂、旺角浸信會、基督教純恩堂)	
8.3. 禧房住客心聲	
9. 坊間部份營運過渡性房屋機構名單	60
10. 聯絡方法	61
註釋	62

序

根據2018年5月香港房委會的統計，「一般公屋申請者」由政府承諾3年的平均輪候時間增至5.5年，升幅2.5年。「單身長者可優先配屋」的輪候時間也由4年前的1.7年增至2.9年，升幅1.2年¹。輪候上公屋的時間越來越長。根據2007至2017年差餉物業估價署資料顯示²：九龍區A類（少於40平方米）私人住宅租金指數，由每平方米170元升至354元，升幅超過一倍；而九龍區A類私人住宅售價由每平方米36,806元升至130,558元，升幅高達3.5倍。2018年8月28日仲量聯行公佈《住宅銷售市場》報告³：預計今年至2020年將會有大約3,300個「納米樓」（實用面積為200平方呎或以下的單位）落成，較過去3年（2015至2017年）的供應量顯著增加35%。明顯地，香港人正面對越住越貴、越細、越差，基層市民只能無奈地接受這社會現實。

基層市民的生活空間越來越小，生活壓力也越來越大，精神健康越來越差⁴。家長每天營營役役於工作上，大部份的收入卻用來繳付租金，隨之而來是親子關係問題的衍生。人們彷彿習以為常，不得不慨嘆「我們的社會生病了」。若不解決最根本的住屋問題，其他問題也隨之而來。明顯地，當下的政策根本不能解決房屋問題。

曾幾何時由於政策的不足，反而由教會帶頭做了不少扶貧工作，更讓福音真實地呈現於市民的日常生活中。於五、六十年代，教會辦學、開醫院、派奶粉等，甚至為安置居住在山邊木屋難民，興建了衛斯理村、愛華村、亞斯理村、愛德漁村及聖伯多祿村等等。

約翰·斯托得 (John Stott) 指出：「社會責任」不只是基督徒的使命，也應是基督徒的信念；人若說他真正信上帝，卻不愛鄰舍，這是不可能的⁵。

住屋是人的基本權利，作為基督徒的我們，甚願能效法這些前輩，回應這個時代最逼切的需要，成為擲地有聲的見證，展現信仰的真實於社會中！

過去兩年多，基督教關懷無家者協會 (下稱：協會) 嘗試與教會合作營運「禧房」，以紓緩無家者或基層人士面對逼切的住屋問題。本書只是按過去的經驗，稍作整理與大家分享，所以只是粗淺之作，有賴有心人將來繼續將其完善。期望更多教會及信徒參與其中，同心發揮影響力。

本書會先介紹什麼是「禧房」，並透過神學反思營運禧房的逼切性 (理據/意義)，然後分享禧房的源起，最後會提出具體操作的步驟，包括簡介如何開展及營運禧房工作，並附上相關聯絡方法，以供有興趣進一步了解的弟兄姊妹查詢，期望更多教會及信徒參與其中。

在這裡要感謝鄧達強牧師、譚司提反牧師為神學反省部分撰文及劉達芳博士、賴淑芬博士提供文章轉載。也感謝所有參與本書的合作伙伴、義工及接受訪問的弟兄姊妹，讓此書得以完成，甚願此書能被主使用。

耶穌來到世上施行神蹟奇事總是因為祂「看見某人某事」就「動了慈心」及「憐憫」，之後「作出行動」。送給所有看見又動了慈心的你，可以起來，以行動回應時代的需要，願神蹟奇事由我們來開展。

1. 何謂禧房？

「禧房」是「協會」借用聖經裡「禧年」的均平原則。首先是鼓勵民間提供廉價的房產予有需要的人，達致均平原則。第二是鼓勵教會參與，運用這些房產來安置和牧養基層或家庭。

(「禧房」與目前坊間的過渡性房屋或社會房屋的性質相似。)



▲ 公平與均平 (網上圖片)

舊約聖經《利未記》第25章8至22節提到：

每隔50年就是一個禧年，債主在第49年時，把業權歸還予原業主手中，每50年可以「重新洗牌」，把資源重新分配。取其意義，協會聯繫有資源(物業)的弟兄姊妹，與他們分享現時香港社會逼切的房屋問題及現況，鼓勵弟兄姊妹將其閒置物業作為「禧房」，以較平可負擔的租金租給有需要的基層人士及無家者。甚至將購置的物業平價租給有需要的人。如此，有錢人的資源就重新分配與貧窮人分享，這是何等大的福音呢！



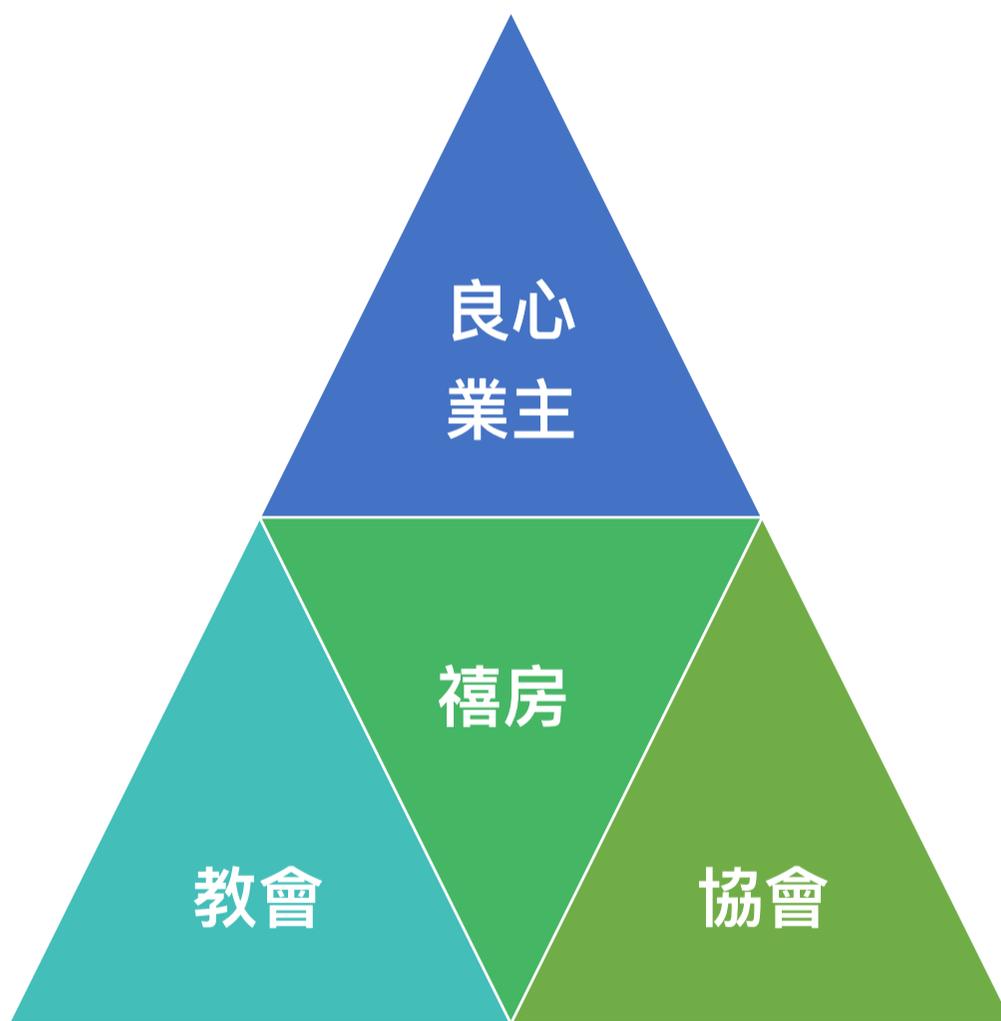
▲ 以斯帖之家首批居民會

▼ 以斯帖之家睡房



禧年的教導，是上帝一個徹底解決貧窮的良方，是上帝的防貧智慧，超出我們的想像。只是現今世代要去實踐似乎難以實行，但我們仍可以盡力按其精意，學習去實踐，讓貧窮和不公義的事情不要繼續蔓延下去。

禧房是一個貼近神心意去實踐禧年的福音。由良心業主提供的單位，配合機構的管理，引進教會的關懷和牧養，成為三股合成的繩子（見圖一），合力為受壓逼、貧困及有住屋需要的基層街坊及無家者提供一個較長期的穩定居所，並建立社區網絡，以致住客可以安居樂業，繼續面對生活上的種種挑戰。（詳細內容可參閱第3章 - 禧房的源起。）🏠



圖一、由業主提供地方，協會幫助教會營運「禧房」給基層人士居住

2.神學反思：為甚麼要有禧房？

2.1 從上主的恩約透視對貧窮的「承擔」

鄧達強牧師(基督教關懷無家者協會董事會主席)

貧窮，既是一個社會問題，也是聖經裡的突出主題之一。上主關懷在貧窮處境裡面的人（聖經常以「寄居者」稱呼他們），又為孤兒寡婦伸冤（《申命記》 10:18）。

香港的貧窮問題有目共睹，按政府扶貧委員會公佈2016年的情況：貧窮線下有1,352,500人，貧窮率為19.9%，其中最嚴重的情況，是住屋問題，根據2016年中期人口統計的結果，全港現時約有9.27萬個劏房，平均一個單位分間成3.4個劏房，與去年（2015年）公佈8.88萬個微升約4%。按此統計顯示，全港約有21萬人居於劏房，人均居住面積中位數僅得56.5平方呎，比起公屋標準的75平方呎更低。

另一方面，社會福利署最新數字顯示，過去5個年度，本港露宿者登記人數由746人升至1,127人，4年升幅51%，女性露宿者人數亦增加近兩倍⁶。而根據本地五所院校及四間社福機構合辦的「全港無家者人口統計行動2015」調查結果顯示，香港共有1,614名無家者，其中有接近一半即780人是露宿街頭；而在24小時營業的快餐店休息或睡覺的佔15.9%；餘下無家者約三分之一（35.8%）則居住在收容露宿者的臨時收容中心或單身人士宿舍（H.O.P.E. 2015）。此外，2016年香港的堅尼系數高達0.539，是全球貧富差距最大的城市之一，以上數據，正正反映香港城市內的貧窮情況以及住屋的需要。

現時回應貧窮的問題，有四條減貧路線：

1. **救濟**：回應即時需要，派發所需的物資和糧食。
2. **復康**：回應貧窮帶來身體的疾病或心靈上的軟弱，提供所需的醫治

和支援。

3. **展能**：透過教育，發展貧困者 (個人或群體) 的內在潛能，轉化成可自養的技能。
4. **倡導**：勇於面對社會裡剝削貧窮人的結構，審視法規，倡議發聲，帶來公平的制度

上述四條滅貧路線，若行之有效，按理，貧窮應漸漸消除，然而，為何貧窮問題依然存在？堅尼系數不降反升？

再看看這四條滅貧路線，其實只回應了「如何 (How)」的問題，並未觸及「為何 (Why)」的問題。一個人若眼見貧困者的慘況，觸動了他內在的同情心，上述的四條路線，就為這位同情貧困者的人，提供了當下可行的方法，特別是救濟，更有立竿見影的果效。

然而，貧困的處境並非一朝一夕的事，同情心是剎那之間，往往隨著時間的拖延而慢慢消失，這位有同情心的人會自問：他人的貧困處境與我何干？為何我要「承擔」下去？

這個「承擔」，究竟來自何因？是從事滅貧工作者 (包括政府，志願機構，以及個人)，都要回答的問題，本文限於篇幅，筆者只從基督信仰角度來談一談！

身為基督徒，對滅貧的承擔，是來自上主的恩約。

從創造的角度，上主所造的世界，是好的 (《創世記》第一章)，多姿多彩，且是為人而設，為要讓人活得豐盛，活得精彩！

因著始祖亞當和夏娃抗拒上主的命令，人墮落在罪裡，與上主隔絕，不單要面對死亡的結局，還從豐盛中失落，受貧困的折磨 (包括物質和心靈)。上主記念祂所造的人，要拯救人類出死入生，不單叫人得生命，並

且得的更豐盛（《約翰福音》10:10），可見，人活在貧困的光景，絕非上主的創造原意。

聖經《約翰福音》3:16，上主「愛」世人，這世人經常背叛祂，與祂為敵，但上主仍然賜下獨生子耶穌基督，成就救恩，叫凡相信耶穌基督的人，不致滅亡，反得永生。上主賜下如此的大「愛」，全在於祂與人立約，為要叫人重拾豐盛的生命。

創造宇宙的主宰竟與渺小的人立約，為人活得豐盛精彩而作出「承擔」，甚至可以付上生命的代價，實在叫人驚嘆！因此，上主跟人所立的約，又稱為恩約，蘊含著對除貧的承擔。

上主揀選了亞伯拉罕，跟他和他的後裔立約，締造了一個恩約的民族，上主要透過以色列民成為賜福給萬邦的器皿，並透過他們展示對貧窮的承擔。在西乃之約裡面，上主頒佈了一大堆律例條，當中有一個十分明顯的指標在其中：「承擔除貧窮的挑戰」。《申命記》15:4-5：「你若留心聽從耶和華你神的話，謹守今日所吩咐你這一切的命令，就必在你們中間沒有窮人了。」

在此，我們可以看出三個意思：

1. 神不喜悅地上有窮人，祂關心貧窮人的處境，制定律例去幫助他們。
2. 神的律例典章，不止於對貧窮人的關懷，甚至是以消除貧窮為目標。
3. 世上還有窮人的存在，是人未完全切實遵行神所吩咐的律例典章。

在社會運作過程中，難免出現貧富差距，但如果人願意遵行上主的律例，為除貧作出承擔，資源就有重新分佈的機制，窮人可以在以色列的社群中絕跡。然而，以色列民並沒有完全去遵行這些誡命，特別在王國建立以後的日子，貧富差距日益擴大，先知責備當時的權貴，並指出上主所要的：是行公義，好憐憫，存謙卑的心與神同行（《彌迦書》6:8）。

耶穌基督的來臨，另訂新約，締造全新的恩約社群：新約教會。初期教會展現了對除貧的承擔，甘心樂意地實行共享式的生活，以致內中沒有人是缺乏的。（《使徒行傳》4:34-35），他們竭力不讓貧窮存在基督的群體中。

在教會裡，各人領受的使命會有不同，傳福音的對象也各有重點，正如彼得是向猶太人，保羅是向外邦人，但記念貧窮人卻是大家共同承擔的責任（《加拉太書》2: 6-10）。可見教會的存在，是要向世人見證，上主承擔對除貧的挑戰，上主使用祂的恩約群體，讓人脫貧，進入豐盛。

「沒有窮人了」，在充滿私心自利的人間，這是不可能實現的神話，但在上主有情有義的恩約裡，這是上主的承擔，祂也邀請我們，加入恩約的社群，跟祂一同承擔滅貧，共同去兌現「得豐盛」的應許。🏠

恩約：是與主同行的除貧路向！！你願意來同行嗎？

我們需要整全地理解
上帝對貧窮人的心意和對信仰群體的託付，
才知道為何要回應，
怎樣回應，
並如何持久地回應。



2.2 無牆教會

劉達芳博士(禧福協會會長)

香港大部份市民都以買房子為人生最大成就。上班族第一個十年的工作目標，就是擁有自己的房子，不再居無定所。為著置產，工作無論多辛苦，都不能、亦不敢換工作。所以說，香港大部份市民都是為房地產商人工作。房產成了人生老闆。

這樣的心態亦被帶進教會來。不少教會為著建堂，不停地給予信徒捐獻的壓力，以為擁有產業就能顯示教會是蒙神祝福的。從聖經來看，這個迷思，有許多值得商榷的地方：

1. 我們在世是客旅，是寄居的（《彼得前書》2:11）

既是客旅，是寄居的，就該羨慕一個更美的家鄉，是在天上的，在那裡神已為我們預備了一座城（《希伯來書》11:13-16）。我們若是客旅，就不該只專注地上的房地產。

2. 教會不是建築物，乃是一群從世界被呼召出來的信徒

教會是一群被神從罪惡的世界中呼召出來的人 — 「ekklesia」，他們與神相交（《哥林多前書》1:9），也與被召的人建立相交生活（《約翰壹書》1:1-4），目的是要叫這群人，宣揚那召他們出黑暗入奇妙光明者的美德（《彼得前書》2：9）。這就是說，建築物及固定聚會的地方，都不是教會的必要條件（sine quo non），牆成了增長的限制。

3. 教會的目的不是安居樂業，乃是不停地「去」，不停地擴展

若一個教會，人數不斷增加，地方一下子就不敷使用，而每次購堂，覓址、籌款、設計、裝修，都要忙上一年或幾個月，叫會眾無法專心傳道、禱告。若不搬遷，又限制了增長，真是令人頭痛。

我們以為牆是教會的保護，而不能成為教會的限制。試想，若神真的祝福香港，把我們所渴望的復興賞給我們，五年內有20萬人歸主，那我們還得花30億元購置1,000個會址（假設每個會堂300萬元），去容納這些人聚會。所以，以堂址為教會最重要的運作場所，是復興的一大攔阻。香港教會傳了100年才有20萬信徒，其中一個原因就在於此。若信徒可在任何地方聚會，就沒有這個限制，教會的復興與增長就無可限量了。

4. 信仰與生活脫節

在教堂聚會的信徒或可以板著臉正襟危坐，卻沒有人知道他平常的生活怎樣。初期教會在家中聚會；中國大陸內地許多教會也都是在家中聚會；現今許多的職場團契，是在辦公室、廠房、工地或店舖內聚會。在這些地方聚會，信徒的家庭生活、人際關係、做事原則及價值觀等都一覽無遺。在這情況下，信仰才能更適切地回應人的生命。

無牆教會實驗

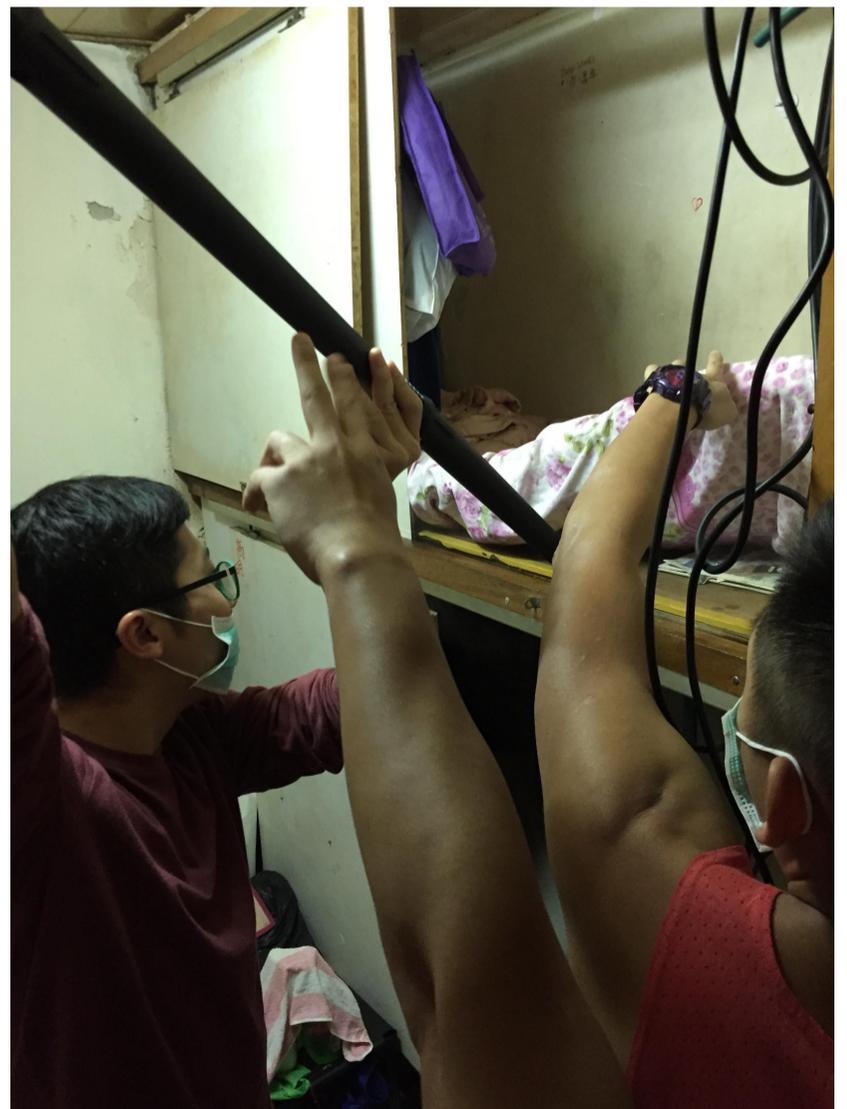
這段時間，神感動我們在旺角設立一個多元中心，全天候運作，成為一個無牆教會的實驗室。這是一個能讓每個信徒都覺得是「家」的地方，我們盼望能在那裡查經、經歷神、相交、祈禱、吃飯、讚美、得眾民喜愛，又願主將得救的人，天天加給我們。這地方也可以是神學訓練的「附設教會」，讓神學生明白風塵女子、工地工人、社會邊緣人及小販的福音和栽培工作是怎樣做的。今天神正在香港推動許多教會，拆去建築物的牆一出到社區。唯願禧福協會的實驗，能成為眾教會的先鋒部隊。（註：禧福協會是在香港從事基層宣教的福音機構）

轉載自禧福協會：「拆除建築物的牆」
(禧訊：2006年9月)

本文除了激勵教會有更多突破，
也提出較多不同的方式可以關懷貧窮人。
而在下一篇文章，
將會更集中去看「聖經中的土地公義」，
好幫助我們思想貧窮人在住屋困境如斯惡劣、
受壓迫的情況下，
信仰群體可以如何有效地回應。



◀ 協助板房住戶搬遷



協助板房住戶滅虱▶

2.3 土地和房屋的倫理學

賴淑芬博士(基督教關懷無家者協會顧問)

華人教會甚少就土地與房地產進行信仰反省，然而經歷過「菜園村反清拆」(2010年)、「美孚反對地產霸權」(2011年)等事件，如今(2014年)新界東北發展的抗爭事件，我們需要就此作更多思考與討論⁷。故此，透過聖經的土地神學，我們可以問：神創造土地的心意如何？如何使用土地才合乎神的心意？甚麼是人在土地上的角色及責任？

因著愛，上帝給人土地，希望土地能回復人類的尊嚴（以色列承受土地就是一例），及滿足人類身體與靈性的需要。上帝要以色列人在土地上得到飽足，享受豐富的礦物、食物及水，過一無所缺的生活（《申命記》第八章）。上帝又不希望見到土地成為奴役人的地方，希望人自覺與土地有份，從中拾回自己的尊嚴與主體性⁸。布魯格曼(Walter Brueggemann)於《土地神學》一書中指出，土地也是單純的空間場域，因為它不只是歷史的舞台，也是聆聽上帝話語的地方，更是立約的空間，使錯位的心靈不再流離，而能享有安慰，更新力量、追逐夢想的所在。從聖經的角度來看，我們是不可能抽離土地來思考人的，人無法離開土地而生活；相反地，土地，應該是有故事的地方，是立約的上帝所賞賜給人類的禮物，不容人以貪婪之心據為己有或任意惡待⁹。

上帝極之關注全人的需要，祂指責有關社會的不公義，特別在舊約，土地、房屋以及私有財產都是祂所重視的主題。「一個沒有社會住宅政策的國家，是只是變賣國家（耶和華）的土地給商人，而缺乏了供應合宜房舍是對誠實、具有上帝形像的百姓最大的虧欠。」¹⁰。布魯格曼（Walter Brueggemann）也同時提出「上帝、土地、妥拉」三者的匯聚，作為我們今日思考土地議題的依據。「土地不應基於精心計算的經濟效益，這樣的交易即使存在，也應以應許和產業為核心的制度背景下發生...舊約於土地再分配的傳統有著很大的影響力。」¹¹

中華福音神學院李建儒老師於《地與地與屋誰屬誰主？》一文講到土地與屋的倫理神學觀點。而舊約神學家、倫理學者萊特的《基督教倫理學》也道出經濟與貧窮、土地與基督教倫理、公平及公義等課題。以下，筆者會整合以上兩位學者的資料，歸納為以下五點，來論述房屋及土地公義的課題：

第一、上帝是土地的創造和擁有者

「看哪，天和天上的天，地和地上所有的，都屬耶和華—你的神。」（《申命記》10:14）這世界確實屬於主，祂統管「天上、地下和地底下」的一切，而人類只不過以管家(stewardship)身分被神賜予土地，「天只歸屬於上主，但祂把地賜給人類。」（《詩篇》115:16）管家領受的是一種「僕人式王權」行使管理權¹²，我們並非大地的擁有者，而是真正擁有者交付(賞賜和租給)我們來代祂管理。

第二、執行管家位份是要按著神的心意管理

要與上帝緊密同行，帶下上帝的統治¹³。我們從上帝所領受的一切是用來榮耀上帝。正確的管理可見於在以色列進入迦南地之後的分地方式，關於11個支派的分地，上帝盡可能達到公平而普及，而非集中在君王或少數富人手中。從舊約到新約，上帝非常看重「均平」，不是每個人都一樣，而是按照人的實際需要，所分的地是讓人「夠用」，足以生存下去。「祂喜愛仁義公平；遍地滿了耶和華的慈愛。」（《詩篇》33:5）換言之，上帝對盟約子民的計畫，是對列國的一個典範、一種示範，也是一個鑑鏡¹⁴。

第三、財產具有工具的性質，用於個人的發展和與團體的需要並行

在基督宗教的倫理神學裡，私有財產不僅是個人性，同時具備與社會義務，即考慮公共利益，有時我們的私有財產要作某種程度的犧牲，甚至是為了一個更大的目的；然而，這需要真正的愛，不是絕對的律法要求。因此，作為管理的，要照顧軟弱無助者，「你當為不能自辯的開

口」¹⁵。「舊約中正義的基本特性是插手將事情導正，使蒙冤者得以昭雪，被欺壓者得以釋放、無助者得以發聲...。」¹⁶

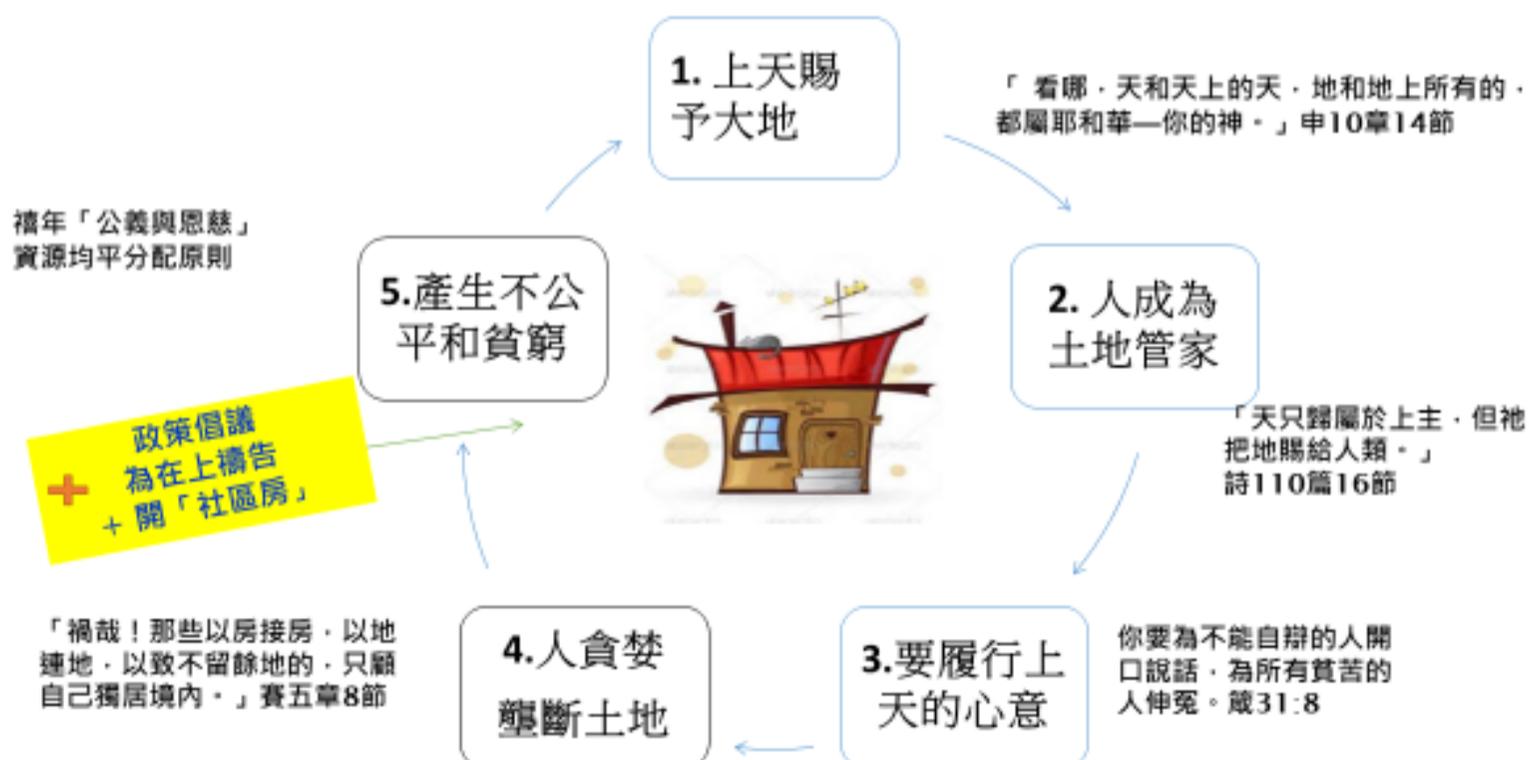
第四、貧窮不公來自人類受誘惑僭越了上帝的主權

大地在人眼中變成可掠奪的資源。此時，就切斷了與神的連結，也即切斷了倫理的神聖根源以及人從神所領受的權柄—治理權；也就是，人原本應該要按照上帝之旨意「像神那樣統治與關照萬物」的心態，已經完全被破壞了¹⁷。當人叛逆神，以為自己才是地上的主，貪婪的掠奪會造成令人貧窮、會導致社會不公。「禍哉！那些以房接房，以地連地，以致不留餘地的，只顧自己獨居境內。」（《以賽亞書》5:8）。

第五、凡執掌權柄的都要對賜權柄的神負責和交帳。

在上的要在照顧人民，維護公平正義、賞善罰惡、促進人民福祉上努力。上帝期望子民向祂守約，盟約子民以神的心意來計劃整個國家的政經制度，那是蒙福的，「以耶和華為神的，那國是有福的！」（《詩篇》33:12上）換言之，執掌權柄即必須按照賜權柄的神的心意、神的性情來執掌，以符合權柄的神聖性質。

聖經：土地公義理念和回應



圖二、聖經：土地公義理念和回應

總的來說，上帝關注社會的不公義，特別關乎土地。祂擁有全地，讓人以管家身份來按著祂的心意運用，特別是按照禧年的公義和恩慈法則，可惜人類的貪婪僭越了上帝之權，遂帶來無家和貧困，然而，上帝終極想我們有房屋和有家，祂為誤殺者都設計了「逃城」，成為屬靈庇護所的典範，今天，祂也呼召我們回應，同心締造公義房屋。🏠

(此文章節錄自時任總幹事賴淑芬博士的
「『社會公義房』 - 土地不公義之良方」9/2016)
全文可參閱以下結連 <https://goo.gl/GXPJML> 或



▼ 恩福之家 (中轉家)



2.4 教會實踐禧房理念之 青山浸信會「百合之家」事工

譚司提反牧師(青山浸信會義務堂主任)

耶穌帶著聖靈的能力回到加利利……「主的靈在我身上，因為他用膏膏我，叫我傳福音給貧窮的人；差遣我宣告：被擄的得釋放，失明的得看見，受壓迫的得自由，宣告神悅納人的禧年。」……「你們聽見的這段經文，今天已經應驗了。」（《路加福音》4:14 - 21）

教會的使命就是參與在耶穌的使命，而這個使命是一個「所有都包括在內」的指令，所以整個基督的社群都已被召參與其中。無論被召的在任何處境都要盡力參與其中，因為教會已聽到這個宣告。

作為一個蒙召的傳道人，我也早已聽過這宣告！而且不斷靠著領受恩典，投身於耶穌的使命中。作為教會的牧者，我會盡力「按正意分解真理的道」，所以我帶領的會眾也應聽這宣告。故此我必須靠主的恩膏給與能力和智慧去教導和執行這耶穌的使命。

我無可能等教會的所有問題都解決了，不再有經濟困難、使人煩擾的人事問題，或是「團結合一」的景象出現後才去執行「耶穌的使命」。



▲ 教會帶領家舍婦女唱詩歌

「百合之家」是耶穌的事，所以也是教會的事！

青山浸信會參與基督教關懷無家者協會的事工，沒有經過什麼「SWOT」(優劣分析法) 或是在什麼「策略性」計劃、籌備精準的執行項目後決定，更不是因為教會在充足有餘財政情況下，找個「可以」做的項目，用盡盈餘。

百合之家的出現全是神恩典的彰顯，當教會面對一個出現在眼前的挑戰：「我們可以讓一個母親帶著年幼的子女在「M」記 (麥當勞) 做「難民」，甚至露宿街頭，在教會門口席地而睡嗎？」

就在這時有一個「良心」業主透過協會，提供了住處可作「暫住」服務的場所。然後有一個「死」都不怕的社工接受一個「不合理」的回報條件，願意聽耶穌的呼召做一個開墾的「牛」！最後加上一個「瘋」的牧師！事就這樣成了！🏠



*後記：

「百合之家」社工葉淑儀姑娘的分享，另見第8章的8.1.2.段：〈參與營運禧房合作伙伴 - 青山浸信會營運「百合之家」〉。

3. 禧房的源起：中轉家

基督教關懷無家者協會於2010初馬頭圍道發生塌樓意外，隨後於2011年，馬頭圍又發生火警意外導致四人死亡，由此引發政府加強清拆天台僭建物及管制劏房的動機，包括：要求樓宇購買保險等措施，均令舊樓清拆加速，結果引致各大財團及投機份子伺機收購。當時有人預計十五年內各區舊樓便會重建，令原本住在舊樓的居民住屋選擇更少、更貴。那麼居民何去何從呢？由這個「看見」開始。於2012年，獲播道會恩福堂的部分資助下，協會開辦「恩福之家」，成為受清拆、無家可歸之人的臨時居所（又稱「中轉家」）。

後來，收樓速度稍為放緩，可惜租金不斷上漲和住屋環境非常惡劣。舍友越來越難在自由市場租地方，在「中轉家」過渡的時間要不斷延長。為此，同工們大膽向神禱告：「若有良心業主願意提供適切居住又便宜的環境給舍友搬出去，能住長一點時間就好了！」

神是憐憫和愛貧窮人的神。2014年神透過一位弟兄，於屯門購置一幢兩層村屋的物業，以一元象徵式租給協會，並於2015年由青山浸信會營運「百合之家」，為面臨無家可歸婦女及幼童提供短期住宿服務。於2016年，也有另一位良心業主在市區提供一個低於市價約一半租金的單位，作為較長期的住宿服務。

2016年始，社會服務聯會開始和協會有更多聯繫及接受媒體訪問並積極推動發展過渡性房屋。除了由社會地產「要有光」營運的「光房」外，目前已有不少由不同機構營運過渡性房屋，幫助有住屋需要的市民渡過難關。神是聽禱告的神，祂看見香港基層住屋的苦情，興起不同人來幫助這群有需要的人。

協會矢志與教會合作提供「有福音的住屋服務」，為有住屋困難的基層市民提供一個較長期又適切、安穩的居所，讓其處理個人/家庭困境，重拾生活力量。讓住客可以安心工作/照顧子女，並有足夠時間儲蓄金錢及提升個人能力，以致將來遷出時能夠自力更生。同時，住客亦可得到地區教會的支援，增加人與人之間的互動及助其建立與鄰舍和社區的關係，甚至可以回饋社區。「協會」於2017年再增開辦兩間禧房，甚願更多信仰群體能按神給予的使命及能力參與其中，讓更多基層市民的居住環境得到改善。



▲ 啟發課程在家舍

我們看到神正在動工，其中，「城市睦福團契」將會探討開設禧房網絡，以夥拍不同持份者，進行物業單位配對及打理日常營運事宜。「協會」將提供訓練給有興趣營運禧房的機構及教會。現在已有業主願意提供單位作禧房，尚欠教會加入一齊協作。我們期待更多教會能投入物業或是人手，一起成就這美好的事。甚願神興起教會，願意我們這三股合成的繩子，成為有力的見證。🏠

4. 教會為何要營運禧房？

聖經說：神創造人類之前，就先創造天地萬物，並預備好伊甸園，再造亞當、夏娃，讓人類安居其中；而中國人俗語有云：安居樂業。可見一個適切、可負擔的居所，對於一個人是多麼的重要！

可惜，香港的樓價飆升到一個非比尋常的地步，19年不吃不喝才可以買到一個小型單位¹⁸；超過20萬人¹⁹住在非常惡劣的劏房、板間房，甚至有些以快餐店為家，有些更要露宿街頭。高昂的租金，令很多人活在住屋的壓制下。作為信徒，我們有為此感到難過嗎？筆者總想像，如果耶穌在這裡，可能會對這群人說：「我可以為你作什麼？」是的。我們認識的神是一位既憐憫又公義的神。這不公義的房屋情況祂怎會看得過去呢？住得極無尊嚴，在廁所煮食，睡在廁所旁，漏水失修、沒有活動空間等等，還要付出比豪宅呎價更貴的租金。耶穌會不難過嗎？我們作為跟隨耶穌的人，我們又會否問一句：「我們可以為他們作什麼呢？」

或許有人會感疑惑：既然坊間已經有不少過渡性房屋，為什麼教會還要參與營運禧房呢？以下我們嘗試回答這問題。



▲ 恩福之家廚房

首先：我們要先問自己幾個問題：面對住屋這個如此大的社會問題上，作為信徒，我們想參與一齊去解決嗎？我們想把握這個時機去活出信仰的真締，以致未信主或信主的人能見到我們與世俗的價值有所不同嗎？

教會需要參與，是因為教會有獨特的使命和功能：

- 一、坊間欠缺信仰為本的過渡性房屋計劃，更欠缺中長期住宿，部份弱勢人士需要中長期的支援。
- 二、讓教會實踐無牆教會模式，將服侍延伸到社區，作光和鹽。
- 三、福音是全人的，包括穩定的居所，經歷平安 Shalom，生命的轉化才能發生。
- 四、愛鄰舍是耶穌給我們的教導，關心住在我們社區的禧房住客，等於去關心你的鄰舍。
- 五、較長住宿期有助建立住客與教會關係，並讓租客被牧養和裝備成為門徒。

最後，營運禧房是大使命和大誠命的結合。藉著提供居所，向人展示大誠命：愛鄰如己；同時展示出大使命，因為已經身體力行地將福音帶到困苦的人那裡，做到身傳福音，而不只是口傳福音。藉著禧房這個平台，推動人與人之間的關懷，甚至透過這個平台認識福音，就能讓福音恢復人與神，人與人，和人與自己的關係。



圖三、透過禧房事工達致恢復與人、與己與神的關係

神學家布朗 (Raymond Brown) 認為：哪裡是上帝接觸的地方，那裡就是聖地。它被稱為伯特利，是神的家，是猶太人築壇的地方²⁰。中國播道會恩福堂譚子舜牧師也曾經分享：教會弟兄姊妹到「恩福之家」探訪服侍，是弟兄姊妹一個朝聖的地方，亦是一個靈修的場所。「朝聖」不是因為那裡有聖像或奧蹟，而是因為信徒可在那裡與耶穌同行，仿效主

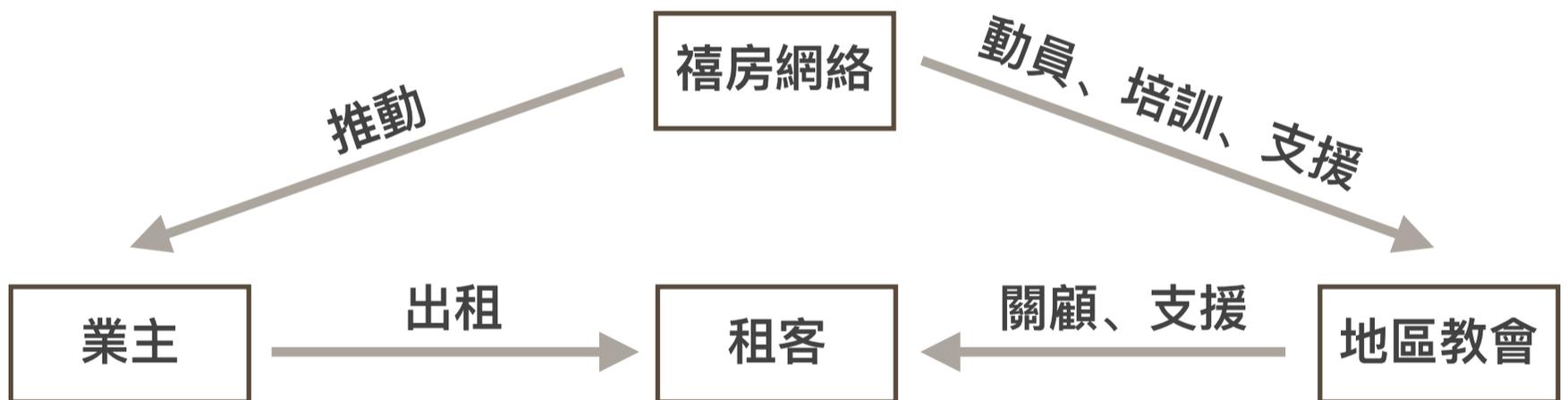
怎樣走進有需要的人群中。「靈修」是因為我們可以把信仰具體實踐出來，然後又把實踐的經驗回饋我們原來對信仰的認識，讓靈命得以深化和立體化²¹。

禧房服侍不單可以與神相遇，也不單是一個社會服務，更透過營運禧房來顯示神憐憫與公義的屬性，向世人作見證的好機會。

5. 禧房服務的可能營運模式

按「協會」的經驗，分享以下三種禧房服務的可能營運模式，供有志使用房屋作為慈善及實踐信仰者參考。由於房屋及租賃條例繁複，且各參與者均受其組織架構和機構管治制度所限，故如有興趣參與營運禧房者，可按其需要諮詢專業的法律意見。以下的模式純粹供參考之用。

模式一：業主主導



「禧房網絡」會推動有心的業主，以低於市價出租單位給有住屋困難的基層人士/特定對象。

「業主」如有志參與，並決定會自行處理其租務及管理個人物業的話，可聯絡「禧房網絡」。「禧房網絡」會動員「地區教會」向住客提供支援及關懷，並與住客建立地區網絡關係。

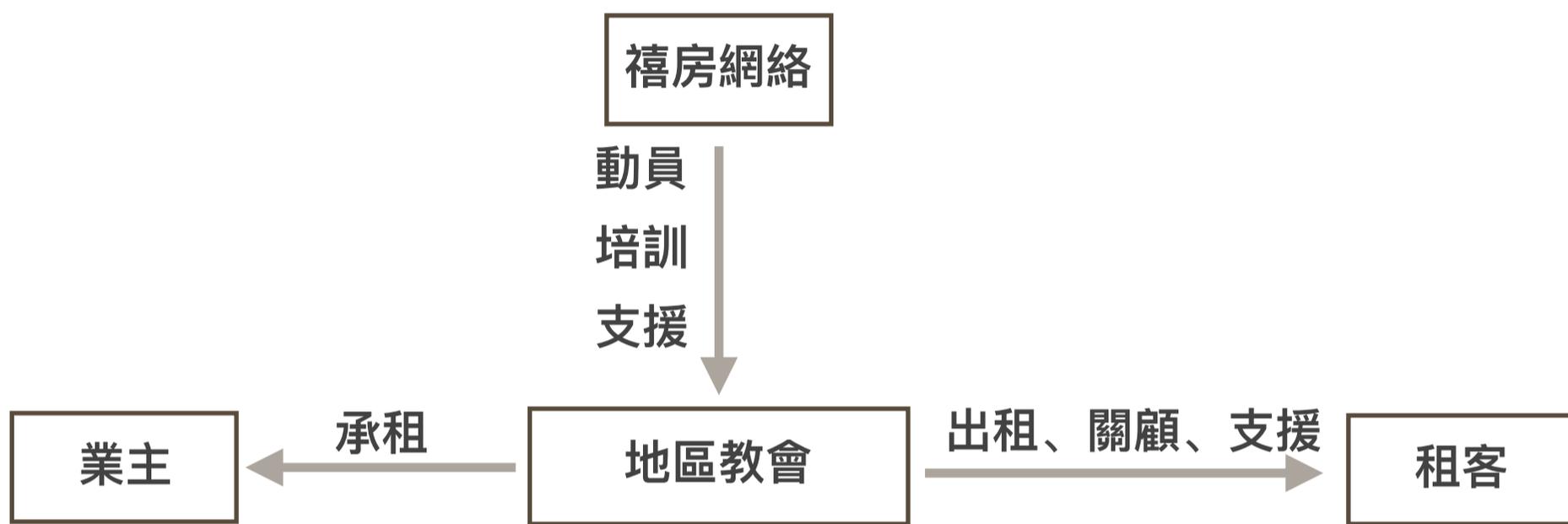
模式二：教會主導 (A)



「禧房網絡」亦會推動有心的「地區教會」，以各種方式去服侍有住屋困難的基層人士/特定對象。

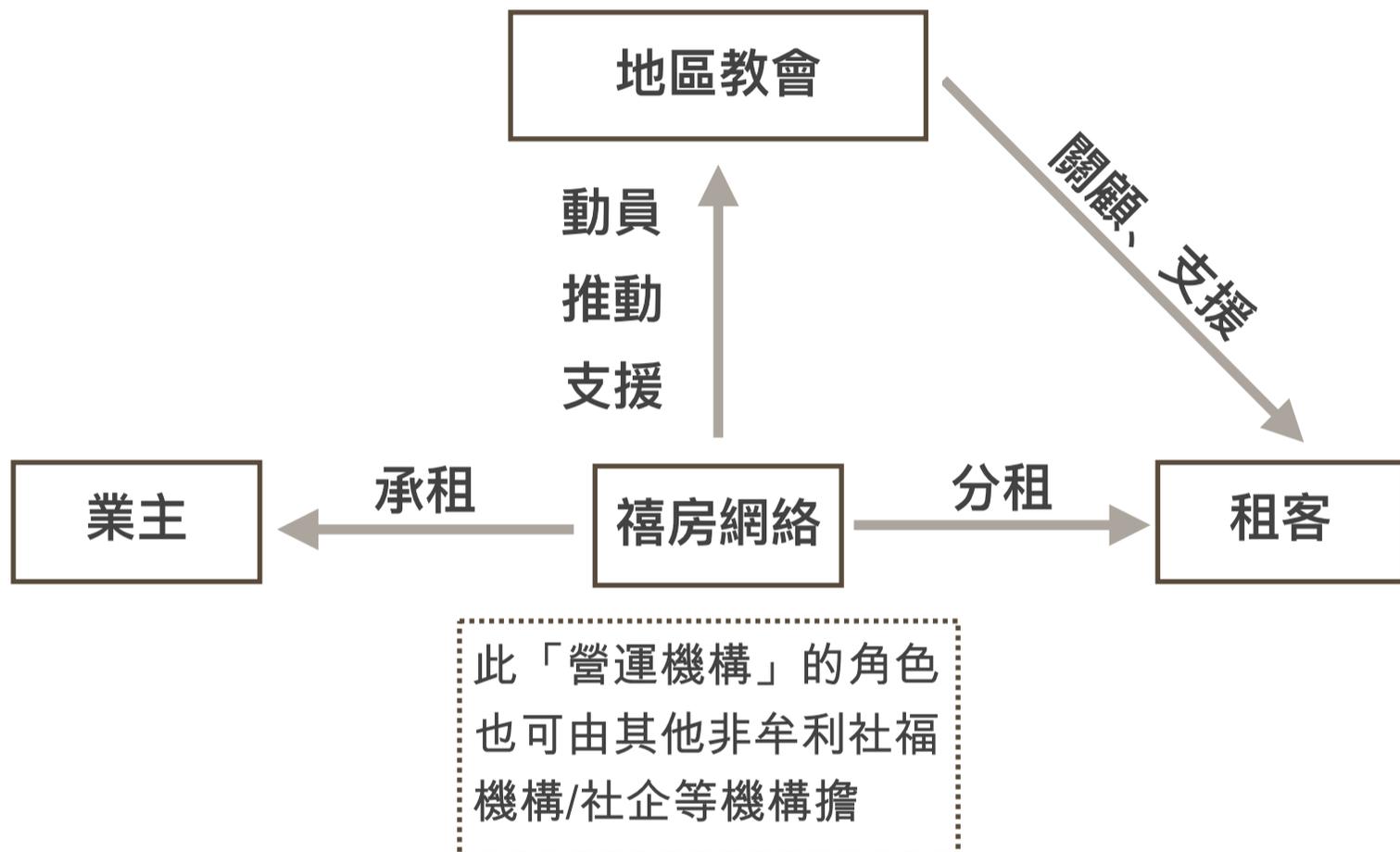
假如「地區教會」有物業出租 (即同時是「業主」身份)，當「地區教會」決定將其單位以低於市價出租給有住屋困難的基層人士/特定對象，並會自行處理租務及管理該單位，「禧房網絡」可向教會分享相關經驗，並按需要提供諮詢服務。同時，「禧房網絡」亦可參與去動員「地區教會」內的弟兄姊妹來關懷租客，並提供所需訓練，以為租客提供地區網絡支援。

模式二：教會主導 (B)



假如「地區教會」未擁有合適的物業，但有能力在市場上承租單位(可能需要按市場價)，再以低於市價轉租單位給有住屋困難的基層人士/特定對象，並會處理其租務及管理該單位。「禧房網絡」同樣可向教會分享相關經驗，並按需要提供諮詢服務以助教會發展服侍：包括邀請弟兄姊妹來關懷租客，並向租客提供地區網絡支援。「地區教會」在此運作模式中，是同時發揮「營運機構」管理、分租及「地區教會」的關顧、支援的功能。

模式三：營運機構及教會協作



「業主」若不想直接營運禧房，可尋覓合適的中介角色(營運機構)，代為營運。

「禧房網絡」是可以作為一個「營運機構」去承租「業主」以低於市價所出租的單位以營運禧房；「業主」也可選擇其他合適的「營運機構」，再轉租給有住屋困難的基層人士/特定對象，並由「營運機構」處理租務及管理該單位。另一方面，「禧房網絡」也可按需要去動員「地區教會」向住客提供支援及關懷，並與住客建立地區網絡關係。

角色註解及附表對比

1. 「業主」：

- ❖ 以免租/低於市價租金出租單位；
- ❖ 有權選擇合適的「營運機構」成為伙伴，共同服侍特定群體。

2. 「地區教會」：

- ❖ 定期探訪，與住客建立地區網絡關係，提供支援及關懷。

3. 「禧房網絡」：

- ❖ 透過研究並在實踐中總結經驗，再去推動教會、信徒和相關持份者一起去關注這議題；
- ❖ 動員業主、教會、機構等，去營運禧房；
- ❖ 為各類持份者提供相關諮詢、培訓和支援等服務，以支持這網絡的持續發展。
- ❖ 「禧房網絡」除以上功能外，亦會成為其中一個「營運機構」。

4. 「營運機構」：

- ❖ 聯絡業主、教會、機構等去物色合適的物業，並以禧年原則去營運禧房；
- ❖ 按需要去配合業主，承租物業，再轉租給有需要的租客；
- ❖ 配合業主需要，評估住客需要及安排入住等；
- ❖ 協調租客之間的關係。

5. 「租客」：

- ❖ 是教會/營運機構/社福機構所服侍的對象，又或是其他切合計劃、有住屋需要的基層人士。

6. 附表對比：

- ❖ 表一：三種營運模式比較；
- ❖ 表二：從「教會角度」看不同營運模式。



▲ 前舍友接受洗禮

表一：三種營運模式比較

	模式一	模式二	模式三
主導角色/責任	業主主導	教會主導	營運機構及教會協作
物業擁有者	業主	教會/其他業主	教會(如有物業)/其他業主
租務管理	業主	教會	營運機構
單位裝修(支付費用)	業主	教會/其他業主	教會(如有物業)
	也可以按需要，並協議，決定由哪一方支付費用		
單位裝修(跟進執行)	業主	教會/其他業主	營運機構
	也可以按需要，並協議，決定由哪一方支付費用		
日常維修	按租約條款處理		
結構性 / 大型外牆維修	業主	業主	業主
安排租客入住	業主	教會	營運機構 + 教會協作
探訪及關顧	教會	教會	教會
協調租客的相處	業主	教會	營運機構 + 教會協作
培訓及支援	禧房網絡	禧房網絡	禧房網絡

表二：從「教會角度」看不同營運模式

	模式一	模式二	模式三 *
主導角色/責任	業主主導	教會主導	營運機構及教會協作
運作難度	★	★★★★★	★★★
信仰介入	★★	★★★★★	★★★★
資源投放	★★	★★★★★	★★★★
參與度	★★	★★★★★	★★★★
與住客關係	★★	★★★★★	★★★★
持續並全人關顧	★★★	★★★★★	★★★★

*備註：

1. 模式三仍在探索和醞釀之中

2. 正在與不同持份者 (如：城市睦福團契) 探討開辦 (非牟利) 的「禧房網絡」公司：以二房東的身份處理禧房日常事務。而「禧房網絡」公司亦會開放平台讓更多同心志弟兄姊妹參與回應。現階段「禧房網絡」的持份者包括：基督教關懷無家者協會及城市睦福團契。

6. 教會如何開展禧房？

根據過往經驗，如教會計劃開辦禧房，多數是由牧者/一小撮弟兄姊妹心中對基層住屋的需要有負擔；對於現時基層住屋環境越來越差，希望教會能夠在這方面做點事。

既是由一小部份人的看見而動了慈心，就必須把這個看見與教會的牧者、執事/長老、弟兄姊妹分享異象及初步計劃，得到認同後才能順利推行。

6.1 營運禧房進程

第一步：共識

- 1 認同禧房異象：藉提供住屋服務，效法耶穌的憐憫與公義；抗衡世界的價值，讓教會建立屬耶穌的價值觀
 - 2 服侍群體，如：單親家庭、無家者、更新人士、獨居長者，或其他有住屋需要的群體
 - 3 住宿年期，如：三年或更長年期
 - 4 教會撥款或申請資金：按需要
如：聘請/津貼禧房統籌及裝修、維修費、營運費
-

第二步：軟件及硬件準備

1

單位：

向教會弟兄姊妹呼籲免租/低於市價出租物業，或打算將其物業用作慈惠用途的，都可作禧房用途。(建議不少於3年)

2

核心成員：

招募有心志委身禧房服侍的核心成員。建議招募有類似特質的弟兄姊妹：擅於與人溝通、建立關係、有親和力、願意花時間關顧他人需要、給予他人信仰自由的空間、不批判、擅於運用資源/網絡、能活出有基督信仰的生活

3

不同恩賜配搭：

按需要招募相關專業或才能的弟兄姊妹，例如：建築師/室內設計師/擅於處理裝修、維修、租務、財務的弟兄姊妹

第三步： 假設已有物業 - 各方面準備

- 1 可邀請協會同工分享經驗及提供培訓
.....
- 2 聯絡「營運機構」(如：禧房網絡) 並簽訂各項協議
.....
- 3 教會招募 / 聘請專人統籌禧房事宜
.....
- 4 教會與營運機構協調各項日常事務並負責關顧及支援住客
.....
- 5 設計：按服務群體的需要作出單位的簡單設計 (按需要)
.....
- 6 裝修：教會 / 營運機構負責；並按需要制定預算支出
.....
- 7 按需要募集 / 申請基金《表三：基金申請（部份）》添置傢電 (除非無打算提供傢電)，或申請二手傢電(參閱《表四：二手傢電申請網站（部份）》)；提供傢具的好處是單位的環境較整齊美觀，預備的地方不單是一個居住的地方，同時營造一個較有家的氛圍的環境。不提供傢電的好處是：住客可以使用本身已有的傢電 (如有)。
.....

第四步：投入服務

- 1 (按需要) 教會禧房統籌人或營運機構約見申請者，評估入住需要，並作出甄選
- 2 入住前先讓租客互相認識，並共同商討共住的守則，同時將已共悉守則張貼在家舍內，供所有住客參閱
- 3 每月可舉辦居民會，檢視共住的協調，彼此欣賞 / 提出改善、協調
- 4 每月可舉辦飯局，相聚聯誼
- 5 可定期為住客慶祝生日並於不同節期一齊慶祝聚餐
- 6 弟兄姊妹最少二人一組，個別關顧住客，如：一齊外出食飯、行街、睇戲等等。甚至因應住客的需要，能陪同去政府部門辦理文件、陪診、安排補習、轉介服務等，提供適時的幫助。有需要了解更多坊間資源配套。
(可參閱《表五：其他資源(部份)》)
- 7 邀請參與教會的興趣班 / 教會旅行 / 福音主日等
- 8 如果住客對於信仰有興趣，也可邀請返教會參與聚會
- 9 集結住客定期大清潔，並避免囤積過多物品

第五步：定期檢討 - 按需要 / 以季度 / 半年 / 每年一次

1

與租客定期檢討有否按計劃進行及評估

2

在適當時候處理續租/終止租約，及後續跟進事宜

3

與營運機構保持聯繫，並評估服務成效

表三：基金申請（部份）

	名稱	網址
1	世界傳道會/那打素基金	http://www.cnf.org.hk/?lang=hk
2	周大福慈善基金	http://www.ctfcf.org/zh-hant/
3	香港公益金	https://www.commchest.org/zh_hk/projects
4	香港社會服務聯會	https://communityhousing.hkcss.org.hk/sites/default/files/share/files/自負盈虧營運機構申請表.pdf
5	傅德蔭基金有限公司	http://www.ftifoundation.org/tc/

表四：二手家電申請網站（部份）

	名稱	網址
1	五餅二魚	http://www.5loaves2fish.com/share/share_give.htm
2	保良局 綠色家居站	http://www.poleungkuk.org.hk/images/GreenHomesStation/GH007家具家電轉介申請指引.pdf
3	香港屋網	https://furniture.28hse.com/
4	家點綠	http://www.green-dot-home.com.hk/social-c.html
5	聖雅各福群會	https://www.sjs.org.hk/tc/project/charity-details.php?id=6
6	歐綠保綜合環保 (香港)有限公司	http://www.weee.com.hk/recycling-detail.php?id=4&lang=tc

表五：其他資源（部份）

社會福利署：社區 資源 (實物援助)	https://www.swd.gov.hk/doc/fcw/In-kind%20Assistance%20for%20Needy%20(Sept%202016).pdf
-----------------------	---

6.2 營運費 (只作參考)

以一個提供給單親家庭居住的500多呎實用面積，3大房單位計算，所需物資：

	金額	備註
寬頻上網	\$380/每月	價格視乎該區可選擇之電訊公司服務。 注意：以公司名義申請，價格略貴
水費	<ul style="list-style-type: none">● 以營運機構 (教會) 或管理公司名義申請● 由住客平均攤分支付	
電費		
管理費	<ul style="list-style-type: none">● 與業主協商由哪一方支付● 業主/營運機構(教會)負責付款	
差餉及地稅		



物品 (電器/家品)	數量	單價 (港幣)	金額 (港幣)	總支出 (港幣)
電器				共 \$35,910
電飯煲	2	\$ 300	\$ 600	
微波爐	1	\$ 500	\$ 500	
電磁爐	2	\$ 500	\$ 1,000	
電風筒	1	\$ 150	\$ 150	
電熱水瓶	1	\$ 500	\$ 500	
電水煲	1	\$ 260	\$ 260	
電燙斗	1	\$ 200	\$ 200	
電風扇	4	\$ 300	\$ 1,200	
路由器 (Router)	1	\$ 600	\$ 600	
洗衣機	1	\$ 3,700	\$ 3,700	
雪櫃	2	\$ 4,000	\$ 8,000	
抽濕機	1	\$ 1,200	\$ 1,200	
抽油煙機	1	\$ 2,000	\$ 2,000	
電視機	1	\$ 3,000	\$ 3,000	
冷氣機 (3/4匹)	2	\$ 2,000	\$ 4,000	
冷氣機 (2匹)	1	\$ 7,000	\$ 7,000	
熱水爐	1	\$ 2,000	\$ 2,000	

物品 (電器/家品)	數量	單價 (港幣)	金額 (港幣)	總支出 (港幣)
傢俬				共 \$28,830
圓檯	8	\$ 30	\$ 30	
單人碌架床	3	\$ 3,400	\$ 10,200	
飯桌+椅	1+4	\$ 2,800	\$ 2,800	
梳化	1	\$ 3,000	\$ 3,000	
衣櫃	3	\$ 1,200	\$ 3,600	
書枱+椅	1	\$ 2,000	\$ 2,000	
書架	3	\$ 700	\$ 2,100	
鞋櫃	1	\$ 3,000	\$ 3,000	
兒童玩具櫃	1	\$ 2,100	\$ 2,100	
床品				共 \$5,940
床單, 被袋套裝	6套	\$ 100	\$ 600	
冷氣被	6	\$ 200	\$ 1,200	
棉被	6	\$ 300	\$ 1,800	
枕頭	6	\$ 100	\$ 600	
床褥	6	\$ 200	\$ 1,200	
窗簾	3	\$ 180	\$ 540	

物品 (電器/家品)	數量	單價 (港幣)	金額 (港幣)	總支出 (港幣)
廚房用具				共 600
碗	少量			
碟	少量			
菜刀	1			
匙羹	少量			
筷子	少量			
平底鍋	1			
鑊鏟	1			
大煲	1			
細煲	1			
砧板	1			
膠筲箕	2			
凍水壺	1			
裝置雜項				共 800
鐵通	2	70	140	140
伸縮杆支架	3	130	360	360
其他雜項 (掛架/掛勾等)				300

物品 (電器/家品)	數量	單價 (港幣)	金額 (港幣)	總支出 (港幣)
家品				共 \$600
燙衫板	1			
電筒	1			
垃圾桶+垃圾鏟	1			
掃把	1			
地拖	1			
地拖桶	1			
廁所刷	1			
廁所泵	1			
預算總開支				共 \$72,680

備註：

1. 以上物品以2018年物價作估算，並假設全部物品都是新購置的。
2. 按此計算總支出約73,000。但根據過往經驗，部分物資可以透過捐贈獲得，故一般購買傢電物資總支出約5萬元。
3. 如果住客中有孩子，就必須安裝窗花。
4. 有足夠的儲物空間，可以令居住環境更整潔，也可減少相處的紛爭。

6.3 營運禧房常見問題

🏠 教會

1. 弟兄姊妹並非專業社工，對於評估入住需要有困難？

答：禧房網絡可以提供培訓及相關文件，協助教會營運。

2. 教會不是應該專心牧養和傳福音嗎？禧房不是應該留給機構去營運嗎？

答：請參閱第4章「教會為何要營運禧房？」。禧房是教會回應時代的需要、是一個展示上帝憐憫與公義屬性的一個項目。如教會在其他服侍上見證神的美好也是美事，讓我們在不同的領受和異象中一同在這時代為主作見證。

3. 入住禧房一定要信耶穌嗎？

答：當然不一定！神給我們有自由意志可以選擇，我們又怎能因為提供一個居所而勉強他人信耶穌呢！但能把握機會向住客見證耶穌的愛，是多麼的可貴，信不信是對方和上帝之間的事。關顧鄰舍及服侍貧窮人本身就是以生命和行動見證神的愛。

4. 教會不方便收租，所以不能做二房東，但很想做禧房，還有什麼方法？

答：可以參考第5章，由營運機構代為簽訂一切協議，並負責租務及管理。

5. 是否需要由負責單位提供傢俬及主要電器？

答：按雙方協議而定（詳見第5章〈表一〉）。教會可以因應所服侍的對象而決定是否需要提供傢俬及主要電器。按經驗提供傢俬及主要

電器的好處是能配合整個單位的裝修比較一致，也能建立一個更有家的感覺的居所，而不是單單只是一個居住。

6. 教會需要支付很多補貼嗎？

答：基本上業主收取營運機構的租金不高，因此收取住客的租金已足夠支付給業主。教會最有可能要支付的是：營運費及資助家舍的活動費，這視乎教會在禧房運作中所扮演的角色是什麼。(詳見第5章)

7. 有些住在劏房、板房的人是因為他們個人的問題，甚至不努力才這樣，他們應自己負責任，為何要教會幫助呢？

答：的確有部份是個人問題，但整體的社會因素與制度都影響著這群人不論怎樣努力都未必能有所改善。也許有部份人有其個人的問題，但他的問題背後所隱藏著不為人知的傷痛。也許換了你和我，我們的景況可能會更糟。我們有誰配得耶穌十架的救恩呢！在我們還作罪人的時候，耶穌已為我們被釘在十字架上付了重價，賜予救恩和新生命。願憐憫的行動交給我們，審判的工作交回上帝。

8. 需要聘請全職專人管理嗎？

答：如果教會有非常委身又有心的弟兄姊妹，而要管理的單位只有1-2個，住客可能只有數位，就不一定要聘請全職專人管理。假如有一定數量的住客，聘請部份時間的同工/津貼弟兄姊妹專職管理就更好。

9. 單位清潔由誰負責？

答：我們相信每個人都有能力的，單位清潔讓住客自行負責，住客可以互相協調、彼此幫助。教會也可考慮定期（半年/一年）邀請弟兄姊妹，一齊與住客做大清潔。

10. 由教會提供的傢俬電器如有損壞，責任誰屬？

答：如屬正常折舊損壞，在資源許可下，教會安排維修/重新添置；若是人為損壞，則需由住客自行負責。

11. 如果共住住客出現不愉快，如何處理？

答：第一步是了解原因，進行介入及調解，若成功冰釋前嫌，繼續共住。若雙方堅持不能再共住下去，則由營運機構協助解除住宿合約，住客需自行另覓居所。

12. 住宿費如何釐定？

答：基本上可以參考政府在綜援計劃下的租金津貼；但重點是：住客可以負擔的。一般不建議高過收入的20%，因應不同類型的住客需要去釐定租金。

13. 如何評估是否合適？

答：有住屋困難，願意與人共住、又能與人和睦共處及接受禧房的理念：與己與人重建關係、進入社區。(有需要禧房網絡可以在評估上為教會作培訓及支援)

🏠 業主

1. 我能否提出我期望將單位提供給什麼類型的群體？ (如：單親家庭/單身人士/無家者/釋囚等)

答：業主絕對可以有自己的意願，只要營運機構與業主的意願一致就可以。

2. 是否一定要提供免租單位？

答：不一定，雙方協議，只要大家同意並可持續運作則可。

3. 裝修費、維修費我要負責嗎？

答：按雙方協議而定（詳見第5章〈表一〉），而樓宇結構性問題/大廈維修則由業主負責。

4. 可否只提供一年租住期？

答：由於住客需要一個穩定居所，繼續未來生活，若能提供2年或以上的租住期，有助住客計劃未來生活和營運。

5. 住客會把我的單位住得太「殘」嗎？

答：業主要有心理準備，正常在市場放租同樣會住「殘」。反而，因有營運機構/教會介入和管理，應比在市場放租更多重保障。

🏠 其他持分者

1. 禧房對住客有何影響？

答：一個安穩的居所，有助住客過渡人生困難，安居樂業。也可以裝備自己，培養儲蓄習慣。透過與地區教會接觸而擴闊生活圈子，增加生活的滿足感。幸福感和安全感都提昇。減少成為隱蔽家庭/隱蔽人士。

2. 禧房對企業、社會有何影響？

答：當更多人可以安居、精神健康良好，可以減少醫療成本。而禧房提供一個正面價值觀的實踐，無形中鼓勵社會人士推動良心事業及互助互愛，對下一代也是一種身教。

3. 改善居住環境和人的快樂是否成正比的呢？

答：改善居住環境和人的快樂比例當然不一定成正比，但擠逼的居住環境對大部份人的身、心都受影響的。可以想像一下，若你現時居住的地方只有數十呎，還在廁所煮飯，租金已花了你工資接近一半，而且未知何年何月可以改變這種居住環境，你的心情會如何？目前香港的貧富懸殊問題嚴重，基層人士面對的生活挑戰更艱鉅。期盼我們一起為這種不公義的生態做點事。

7. 展望與呼籲

我們的展望：

香港教會除了關心人的靈魂得救，也能關心現時香港市民最關心的民生議題：一個穩定，合宜的居所。這樣我們才能與他們的生命接軌，不會一個在說天上話，一個在談地上事。耶穌何嘗不是體恤人肉體的需要而施行五餅二魚的神蹟嗎？五餅二魚的神蹟何嘗不是由一個單純的小孩子奉獻出來，讓耶穌藉此成就一件叫人驚嘆的事呢！

耶穌總是見到人的需要，就作出相應的回應。甚願我們作為這個世代的信徒都同樣能見到他人的需要，就作出相應的回應，而不是硬傳福音。讓我們都如同聖經中的那個小男孩，只是單純地拿出餅和魚，耶穌就可以叫這成為一個叫人驚嘆神蹟！

看看德蘭修女真實地擁抱一個又一個垂死的病人，讓他們有尊嚴地死去；卜皮爾 (Bob Pierce) 博士在韓戰後，看見到處孤兒及飢餓問題，為此，他創立了世界宣明會提出援助。

甚願有更多教會能認同和一起回應時代的需要。甚願每一區最少都有一間禧房是由教會去營運，讓人見到信仰是如此真實地在香港這個城市呈現出來。

▼ 恩福之家梯間壁畫



我們的呼籲：

假如你教會無物業提供，但很想服侍住屋困難的鄰舍，鼓勵你們成立義工隊，主動接觸你教會本區營運過渡性房屋的機構，作探訪、關顧、支援的工作。

假如你是教會，鼓勵你們考慮營運禧房。

假如你有房屋，或想做天國投資買房屋給貧窮人住，可以考慮聯繫協會商討合作營運禧房。

假如你有房屋出租，我們邀請也挑戰你不要效法這個世界的價值觀「賺到盡」，將租金設置到不可負擔的市價，相反，願意以一個較為合宜的租金出租，由你開始締造一個屬耶穌的價值觀；由你開始帶動一個更良好的租務生態循環，讓市民不再將大部份的收入放在租金上，以致能夠過一個相對輕鬆和平衡的生活，包括與家人相處及個人精神健康層面。

由你開始啟動這個顛覆時代的價值，叫人認出你與世界的不一樣。🏠



▲ 恩福之家梯間壁畫

8. 合作夥伴與住客感言

8.1 參與營運禧房合作夥伴

8.1.1. 以行動來回應「禧房網絡」的異象

馮柏偉先生(城市睦福團契-發展主任)

基督教關懷無家者協會總幹事賴淑芬博士曾於 2018 年 3 月舉行的香港首個「全城轉化起動日」中，分享了一個異象，就是要興起信徒群體及教會，為無家可歸或蝸居於不適切居所的貧困居民，提供全人關懷。透過禱告、協作和資源共享，活出神的心意，實踐信仰，彰顯公義，成為城市見證，並要牧養禧房的居民，裝備他們成為門徒。

香港教會早年已參與建立社會房屋，就如座落在東頭平房區的博愛村，又或是由循道衛理教會為了安置居住在山邊木屋難民而興建的衛斯理村、亞斯理村、愛華村，以及為安置大埔元洲仔漁民的愛德漁村及位於西貢對面海的聖伯多祿村等等。此外，「要有光」創辦人余偉業亦分享了「光房」、「光屋」計劃是如何以創新手法運用地產資源，去協助解決貧窮問題，而在創造社會效益同時，企業仍可自負盈虧地持續發展。

這些分享，讓我們有一些反思，就是社會房屋的背後精神其實是要防止集中業權和壟斷，防止引來有地和無地的階級衝突。禧年能夠從富有的大業主手上取回利潤和資產，進行公平分配，直接處理猶太社會的貧窮根源，是非常徹底性的公義措施。今天我們仍可應用禧年原則：若禧年的理念是財富和資源重新分配，那麼推動社會房屋便是回應神的一種禧年策略。機構在回應神心意，夥拍教會，為貧困者締造居所，使他們有基本的生活條件，並有福音可聽，更可成為門徒，作時代的見證。

誠然，在資本主義的洪流中，人們彷彿在參與一場永無休止的大富翁遊戲，當中所有產權產業早已落入其他玩家手中，年輕人或貧窮人在這盤遊戲中，只是一群不斷交租、不斷交過路費的玩家，不只沒有希望，甚至沒有喘息的空間。

到底當中有多少覺醒了的業主會願意提供平租甚至去購買物業作社會房屋之用，是這個回應行動的關鍵。而剛好，我們認識了幾個抱著同樣心志的業主，願意投入他們資產，去尋求另類的回報。但在實踐上最大的挑戰，就是社會房屋項目的發展，仍是會受著規模經濟 (Economy of Scale) 的條件所限。不過，當想到在社會房屋這範疇，雖然已有不少先行者，但仍算不上可以達到有規模經濟的程度，所以，我們仍願意回應「禧房網絡」的異象，攜手開展社會房屋的項目。為此，城市睦福團契已成立社會企業部門去推行社會房屋及其他社會企業項目；而筆者亦願意加入睦福，委身於此社會企業，共創社會效益。🏠



▲ 恩福之家客廳

8.1.2. 青山浸信會營運百合之家

葉淑儀姑娘(社區幹事)

困難中經歷神蹟

人手不足是「百合之家」運作的最大困難。家舍開展初期只有一位社區幹事，要同時兼顧及推動行政、個案、情緒支援、運作管理、維修保養、義工服務、事工發展及策劃、傳訊等等工作。加上執行規則與關懷/陪伴要平衡及兼備也需要智慧。是如何做到的呢？絕非人的能力！若不是神蹟的話，不能解釋事工在過去四個年頭裡的進展！

另一困難就是如何提升青山浸信會（以下簡稱「青浸」）弟兄姊妹對事工的認識及投入，因為人手所限，期望能鼓勵弟兄姊妹身體力行去參與。感恩有數位願意委身和藉見證分享，使更多弟兄姊妹能認識和參與這事工。

祂是豐富供應、滿有預備及計劃的神

事工推行了兩年半後，得到無家者協會的支援，並在偶然的機會下物色到一位義工協助家舍部份日常運作；至 2017 年 9 月有實習傳道（青浸會友）加入服侍；又於 2018 年 6 月教會增聘一位部份時間的教牧同工，專責教會社區服侍的項目，包括百合之家的服侍對象；服侍的隊工慢慢建立起來，這不單是體現教會對社區服侍的投放與重視的表現，更經歷到神豐富的供應。

教會回應上帝的呼召推動本地宣教工場

教會5大功能：崇拜、教導、團契、宣教、服侍。

香港是一個移居人口的城市，由戰後直至目前，香港甚多「新移民」，也是「福音未得之民」；這正反映推行「本地宣教」事工的需要。因此，由教會營運的家舍，就是教會回應神的呼召，「進入」社區的服侍平台，亦成為讓

信徒與服務使用者建立關係、學習關懷、傳揚福音的宣教地方，故此，我們視「百合之家」乃是一個「本地宣教工場」。

教會就是神的百姓在地上為祂作見證的群體：青浸作為屯門區地區教會，服侍並不只限於家舍內，遷出的舍友仍是教會的鄰舍，也可能成為主內一家。這種「延續式的服侍模式」，就是讓信徒學習關顧鄰舍，「進入」社區的心態轉化。弟兄姊妹學習和舍友（受眾）「做朋友」（關係建立），「負面標籤」、「身份/位置的區別」才會被棄掉，才易於走近，聆聽到舍友真實的困難，明白到她們裡面的需要；我想到耶穌，就是親身教導我們，如何愛人，如何與人同行。

教會活出見證的契機並接觸更大的禾場

「百合之家」其中一個事工「心靈美」小組，同工觀察到舍友深受詩歌及祈禱的鼓勵，因此組織舍友及義工（弟兄姊妹）於平日每週一次一齊分享詩歌。小組初期舍友及義工的相處曾出現施與受的位置，但今天信仰成為她們的核心，大家都是參與詩歌分享的組員，有著對等關係，友誼也慢慢地建立起來，不得不讚美主的引領！

延續式的服侍模式

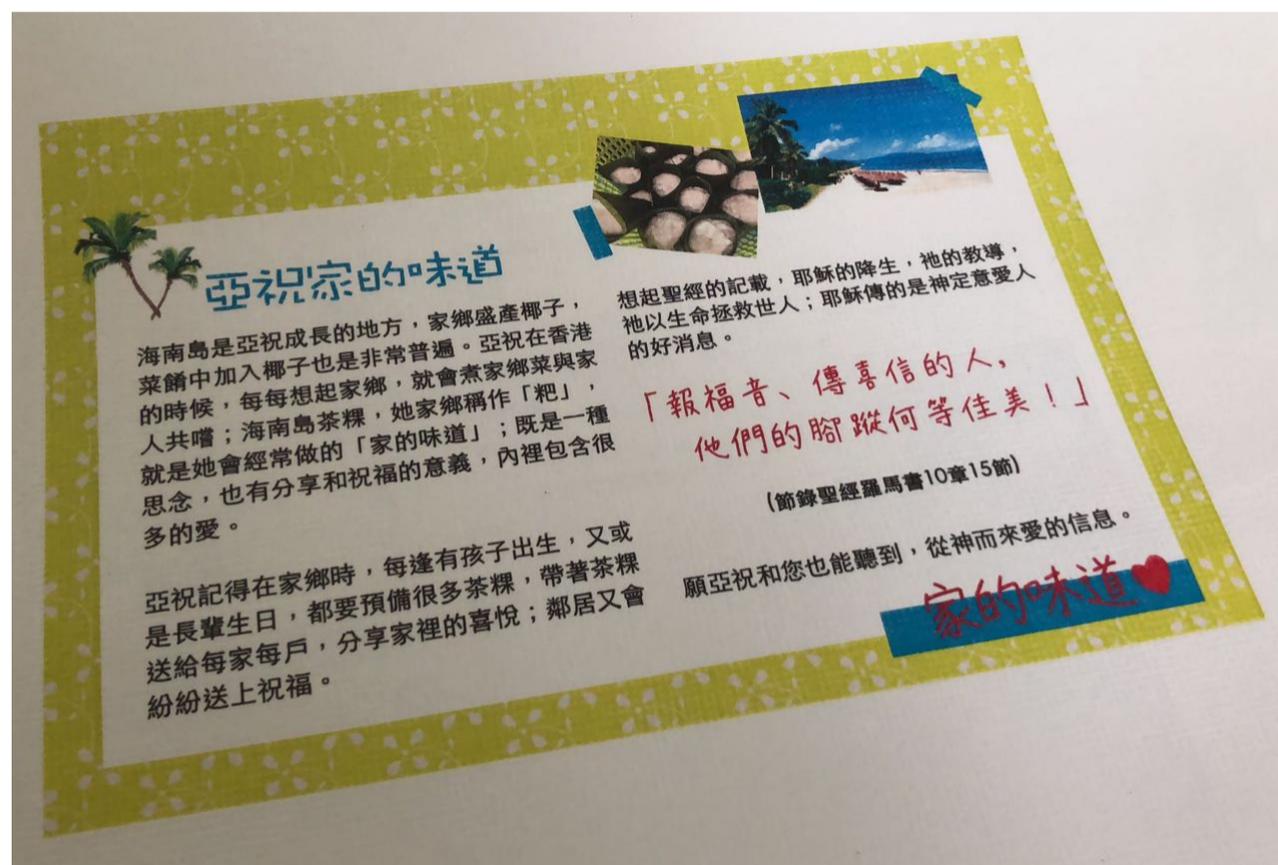
「寶田邨的服侍探索」始於不少舍友相繼獲派到寶田邨居住；舍友由過去有家舍群體支援，到遷出後一個人生活，看到她們需要社區支援後所引起的意念。

此計劃需要一群願意持續服侍與投入的人參與，並與離宿舍友同行。今年首次與教會一個團契合辦連續三個月的活動，推動團友參與；感恩團友也願意突破和走出安舒區，身體力行去經驗，這確實令很多資深弟兄姊妹也覺希奇。現時，我們仍在探索未來的服侍模式，要不是神親自去感動人心，怎可以成事呢！

服侍中盡見神的榮耀

事工不是人可以做多少，而是我可以看見更多神的榮耀！信耶穌，從來都是神與人（個別）的事，生命的轉化，是用耶穌的血而換來，生命轉化的美麗也是因有耶穌而來。

只要願意為主發夢，行在主的道，主就會指引，幫助我們夢想成真，而往往夢想的發生會超越我們的想像。期待有更多教會加入一齊為主發夢，並勇敢走出去。🏠



◀ 生命故事

心靈美小組聚會 ▶



8.2 參與營運禧房之教會弟兄姊妹分享

透過禧房服侍有需要的群體，
這個做法你認為如何？



🏠 Alan弟兄 (旺角浸信會)

這是一個讓基督徒可以實踐主耶穌教導的服侍，藉此機會我們可學習怎樣謙卑去接觸基層群體，更立體地與他們溝通並關心他們，使被接觸的人士能感受到人間有愛和重拾對人的信任。

🏠 許永勝傳道(中國基督教播道會雅斤堂)

這樣做的好處就是真正幫助了這個有需要的群體解決最困難的住宿問題，並且讓有心幫助的主內肢體有一個合適的渠道，這種配對，對雙方來說都很好。而讓伙伴教會探訪同樣提供了直接有效的渠道，使教會可以參與社區支援，讓基層朋友可以認識教會。

🏠 家麟弟兄(中國基督教播道會雅斤堂)

這個做法好好，現在香港的房屋問題越來越差，能夠用可負擔的租金，提供居所幫助他們的需要，我覺得傳福音第一步是要從他們的需要做起，再建立關係。

🏠 Ruby 姊妹(基督教會純恩堂)

禧房是一個非常好的計劃，切實地幫助了一些願意努力工作卻仍未能負擔得到香港極昂貴的租金的群體。也讓他們能學習彼此相處及關顧。

這個服侍的難度是什麼？



🏠 許永勝傳道(中國基督教播道會雅斤堂)

探訪方面：因以朋友關係來對待，不是以幫助人身份，所以建立關係方面需要時間和耐性。

🏠 家麟弟兄(中國基督教播道會雅斤堂)

難度是：要耐心地建立關係。他們背景、生命問題、家庭、好多都不容易，可能受過傷害，要用長時間的行動關懷，才能建立真正好的關係。

🏠 Ruby 姊妹(基督教會純恩堂)

最大的困難在於她們工作時間一般很長，收工已很晚，所以去家訪或相約都有一定的困難。

🏠 Alan弟兄 (旺角浸信會)

持續去服侍，不失去信心。



◀ ▲ 每月家聚

這個服侍給你的體會是什麼？

↑ Alan弟兄 (旺角浸信會)

透過探訪幫助了我代入他們境況，使我有機會學習生命的功課，更擴闊了我對基層群體的認識，從而加增了同理心，盼望神能興起更多的教會和弟兄姊妹走進這服侍的行列，在服侍中讓人在我們身上看見主耶穌，將福音帶入人心！

↑ 許永勝傳道(中國基督教播道會雅斤堂)

當認識他們的故事，體會到沒有幫助者可以自以為是地看待他們，因為他們的經歷中不少也是無奈的，而幫助者應該聆聽他們的故事，平等地看待他們，真正地做他們的朋友！

↑ 家麟弟兄(中國基督教播道會雅斤堂)

體會到，透過長時間穩定地探訪他們，是好有果效的，能使他們願意講更多，可以認識他們更深，建立友好關係，幫助傳福音。

↑ Ruby 姊妹(基督教會純恩堂)

體會到真摯的關懷很重要。透過最開始時的家訪，直到個別生活上的問候及關心，才能讓我們漸漸建立關係及友誼，從而進一步與他們分享信仰。

其他心聲分享

🏠 家麟弟兄(中國基督教播道會雅斤堂)

透過禧房服侍給教會的激勵是如何平等地對待受幫助的人，正如當初我們也是白白地領受恩典！感受到這個服侍需要有耐性，愛心需要以平等而非施予，這樣更覺得困難！

🏠 許永勝傳道(中國基督教播道會雅斤堂)

相信我們現在的服侍，若能在往後帶到他們返教會，這對教會弟兄姊妹會有正面影響力，能激勵更多弟兄姊妹參與。參與這個服侍，最大感動是盼望能把他們帶到教會中，認識神，得醫治，生命得改變、成長。

🏠 Ruby 姊妹(基督教會純恩堂)

感恩教會有機會參與服侍這群體，在過程中我們學習如何以禱告及行動關心她們。而教會也很樂於接待他們，讓我們學習分享主愛。真的很高興認識他們，各人都很努力工作及生活，十分真誠。很珍惜主給我們這服侍的機會，更感恩能在當中與她們分享信仰。



▲ 家聚

8.3 禧房住客心聲

🏠 住客 A

感謝良心業主提供居所，也感謝業主提供很好的設備讓我們可以有個很好的居住環境，讓我可以安定工作，儲蓄，將來搬去公屋。只是共住需要學習協調及一齊注意衛生打掃。所以如果有一些環境好的細單位，有獨立廚廁的過渡性房屋就更好。

我雖是一名佛教徒，但有義工探訪是好的，因為大家都尊重對方的信仰。當遇到困難，需要朋友做一個聽眾，和我一齊走過，尋找一個方法解決，義工花了時間，沒有計較金錢，伸出援手，好像天使一樣。十分感謝！

🏠 住客 B

禧房對我有好大幫助，當初因家庭問題而無家可歸，既無助，又無經濟能力。這裡交通方便，環境好，設備齊全。在這裡住下來，可以整理一下個人的問題，梳理一下自己，感到有點安穩。

能安定2-3年，可以儲蓄。人安定才有空間去想下一步，甚至發揮自己的才能，現在可以透過一些手工作品去做創作都很感恩。

至於有教會義工來探訪，我感到開心！一齊食飯、唱詩歌，最緊要有人聊聊天，心情也好很多。

🏠 住客 C

外間租地方實在太吃力，禧房直接令我有可接受可負擔的地方安頓(落腳)，防止我再次露宿。有這空間也可以令我安心找工作和實踐儲蓄習慣，但比較大的挑戰是我必須面對接觸不同類型的住客，都有不容易的！

有義工來探訪聯誼其實間接增進了我同其他住客的關係，因為多了共同經驗的話題。

🏠 住客D

這一年的住屋經驗是我近年住得最開心的一年，要搬離都有點唔捨得，離忘的是竟能與其他住客和諧共處一年。最高深的學問就是平衡其他住客的相處，因大家習慣很不一樣！好像有廚房共用當然是好的，但一定要自律，否則會搞到骯髒邇邇。

這宿舍提醒我：要有自己的空間就要靠自己的努力，因社會上難得有人再給予機會！

至於平時有義工來聯誼一下，不錯呀！因為讓家舍有多點聲音，不會太沉靜，而一齊吃飯又有義工，其實讓住客之間無意中多了回應和溝通的機會。



9. 坊間部份營運過渡性房屋機構名單

	名稱	查詢電話
1	九龍樂善堂 樂屋	2382 1576
2	要有光 光房、光屋	2806 1911
3	東華三院 「福全 共寓」青年共居計劃	3525 1856
4	香港仔坊會社會服務中心 「友里同行」計劃	3550 5540
5	香港社區組織協會 友樂居	2725 3165 6902 3323
6	香港社會服務聯會 社會房屋共享計劃	3596 7128
7	香港善導會 甦屋	2527 1322
8	香港聖公會福利協會 「好鄰舍 Good Homes」土瓜灣道社會房屋共享計劃	2760 0115 6438 9170
9	救世軍 「住+」下鄉道社會共享計劃	3188 2151 6037 4249
10	聖雅各福群會 藍屋、雅軒	2975 8777 9535 0863
11	關注草根生活聯盟 好宅	3481 2699

(排名按筆劃次序)

10. 聯絡方法

如果你想進一步了解我們營運禧房的經驗，歡迎致電聯絡本會負責職員：施慧玲姑娘。本會樂於分享相關經驗及資訊。

聯絡電話：2788 0670

電 郵：angel@homeless.org.hk

註釋

- 1 房屋署 <https://www.housingauthority.gov.hk/>
- 2 差餉物業估價署 <https://www.rvd.gov.hk/>
- 3 成報，〈未來3年料有3,300伙「納米樓」落成〉，2018年8月29日，下載自 <http://www.singpao.com.hk/index.php?fi=news3&id=80717>
- 4 星島日報，〈政府明年推全港精神健康普查 黃仁龍：香港問題驚人〉，2018年04月12日，下載自 <https://www.singtaousa.com/即時/即時港聞/582420-政府明年推全港精神健康普查-黃仁龍：香港問題驚人/>
- 5 斯托得 (John Stott)，《當代基督門徒》，(台灣：校園書房出版社，1994)
- 6 星島日報，〈社署登記露宿人數增至1127人-逾半人無力負擔租金〉，2018年5月2日，下載自 <https://hk.news.yahoo.com/社署登記露宿人數增至1127人-逾半人無力負擔租金-075900140.html>
- 7 胡志偉，〈土地公義的再思〉，2014年6月16日，下載自 <http://faith100.org/土地公義的再思/4667>，(檢索於10/8/2016)。
- 8 駱穎佳，〈空間政治：一個信仰的觀點(下)〉，<http://www.hkcidata1.org/database/sze/106/sze106-7.html#article>，(檢索於10/8/2016)。
- 9 布魯格曼 (Walter Brueggemann)，《土地神學》，戚時逝等譯 (台灣：校園書房出版社，2016)，封底。
- 10 胡業民，〈居住正義和住宅政策何在?〉《Jubilee 禧年經濟倫理文教基金會》，2015年6月。
- 11 布魯格曼 (Walter Brueggemann)，《土地神學》，戚時逝等譯 (台灣：校園書房出版社，2016)，43。
- 12 萊特，《基督教倫理學》，黃龍光譯，(台灣：校園書房出版社，2011)，159。
- 13 李建儒，〈地與地與屋誰屬誰主? 倫理神學觀點〉，Jubilee 禧年經濟倫理文教基金會，2015年6月30日。
- 14 同上。
- 15 萊特，〈基督教倫理學〉，黃龍光譯，(台灣：校園書房出版社，2011)，161。
- 16 同上，160。
- 17 李建儒，〈地與地與屋誰屬誰主? 倫理神學觀點〉，Jubilee 禧年經濟倫理文教基金會，2015年6月30日。
- 18 經濟日報，〈港人買樓要不吃不喝19年?〉，2016年1月26日，下載自 <https://topick.hket.com/article/1228629/>
- 19 香港 01，〈統計處：全港逾9萬個劏房住20.9萬人 人均居住面積僅56.5呎〉，2018年1月18日，下載自 <https://www.hk01.com/社會新聞/150930/>
- 20 Raymond Brown, Epistles of John. Garden City, New York: Doubleday, (1982). Quoted in Raymond J. Bakke, A Theology as Big as the City. Hong Kong: China Alliance Press (2001). 149
- 21 譚子舜，〈建己立人的服侍〉，《與人子同行見證集第六期》，(香港：基督教關懷無家者協會，2015)

本書內容 歡迎轉載 請註明出處
版權屬「基督教關懷無家者協會」所有

主編 施慧玲
校對 劉佩雯
排版 伍雪瑩
設計 黃天祐
顧問 賴淑芬
督印 羅瑞雲

基督教關懷無家者協會出版

2019年2月初版

 九龍深水埗南昌街203-211號昌華新樓三樓

 2788 0670

 www.homeless.org.hk

 ccha.hk 