

共居空間先驅 盼促成共享經濟



Synergy Biz Group 的共居空間不僅是棲息之處，也是青年相識相惜的地方。



「對香港人來說，房屋一直是最頭痛的問題。」政府將資源優先注入輪候公屋多時的家庭，社會服務組織優先關顧弱勢團體，Synergy Biz Group 則把眼光放在香港的青年身上，作為打造香港青年共居空間的先驅，Synergy 團隊同時也在摸索香港企業和社會共贏的模式。

Synergy Biz Group 創立於 2014 年，發展至今在香港已擁有近十個共享空間，其中兩個是單棟式共居住宅，與台灣的玖樓團隊不同的是，Synergy 團隊的專業是建築和工程，並透過融資方式買下物業長期經營。Synergy 發展經理周綺宇 (Michelle) 表示，「我們跟玖樓相似的地方是，很重視人與人之間的關係。」

為青年提供可負擔房屋

「提供可負擔的房屋，是我們的第一個前提。」Synergy 團隊創辦人兼總監黃兆麟表示。建築工程專業出身的黃兆麟觀察到香港市區有些很好的空間，使用率卻不高，憑藉構建學校宿舍、改裝酒店旅館的經驗，他希望為年輕人提供可負擔的房屋。現在 Synergy 團隊在紅磡和旺角各有一個共居空間，提供約 250 個床位給年輕人。

共居模式在香港並不容易發展，不同於玖樓與業主合作的模式，為了能夠長久經營，Synergy 團隊透過融資去收購物業，成為業主之一；又或是直接找投資者收購物業後由團隊代為管理。他透露，台灣租金比較便宜，跟業主比較能夠合作，像玖樓就是以二房東的方式去營運。但香港租金比較高，業主期望可以得到更高回報。「所以我們會融資去收購物業，藉着資產投資，發展會比較容易一點。」



Synergy Biz Group 希望能當共益團體，為年輕人推出可負擔房屋。(左起 Eiseweine、黃兆麟、周綺宇)

由於「提供年輕人可負擔房屋」為前提，Synergy 團隊提供的床位租金以年輕人收入的 30%、40% 為標準，在「最小化私人空間，最大化公共空間」的規劃下，以公共空間 60%、私人空間 40% 的比例作規劃。Michelle 透露，私人的床位雖然不大，但是每層都有廚房和共用空間，並透過社群活動營造共居生活。

此外，與玖樓的「台式共居」不同的是，這種「港式共居」考量到香港人工時長及想避免住戶糾紛，團隊將清潔費、維修費包在住宿費當中，社群經理會協助調解糾紛，並會舉辦活動令「青年共居」變得更有吸引力。根據 Synergy 團隊提供的租戶資料，56% 租戶年齡介乎 18 至 22 歲。年輕的在職人士約佔 55%、學生則佔 45%，租戶的職業分布亦較多元化 (見表一及表二)。

Michelle 分享，有醫生入住他們的單位，因為覺得社交空間過於狹隘，「不想上班看到醫生，下班也看到醫生。」住戶來自不同行業，如社工、傳媒、餐飲業及教育界等，可以認識不同的人，與玖樓相同，社群鏈結也成為賣點之一。

「我們的住戶很喜歡一起煮飯一起玩桌遊，有時假日也會相約一起衝浪，在天台做瑜伽，世界盃的時候大家也一起看球賽。」Michelle 表示，共居跟劏房的差別很大，不應相提並論。「劏房是你只有那個居住範圍，但共居還有共享的空間和社群。」Michelle 認為，經營共居團隊關鍵在於怎樣「增值住宿體驗」，包括舉辦社群活動、管理住戶的生活瑣事，需花心力經營。因此，Synergy 團隊都希望租客能簽一年以上合約，「因為經營社群需要時間。」

「共居的存在其實就是一種選擇。」Michelle 如此認為。Synergy 團隊的青年共居或許不適合所有香港青年，也沒有辦法縮短公屋輪候時間，但他們確實讓香港青年在租房的菜單中多一個選項。

黃兆麟透露，Synergy 團隊期許能成為與社會產生共同利益的「共益團體」，但在私人住宅空置率只有 3.7% 的情況下，要找到合適又符合團隊理念的物業是一大難題。他表示，有業主提出一起投資共居。但詢問的形式卻是，「我有一棟房子，可用共居形式租出去，住很多人，可以賺很多錢嗎？」反映部分香港人視房子為投資的項目，而不是居住的項目。

Synergy 團隊不排斥與港府合作，也踴躍欲試。團隊希望未來可透過與政府、NGO、市區重建局合作，以團隊的專業優勢和企業的管理效率，緩解青年住房需求，做到共居的核心目標——社區營造，並擺脫大眾對青年共居等於學生宿舍、高級劏房的批評。

香港也有社區營造的例子，例如香港一級歷史建築「藍屋」的「WE 嘩藍屋好鄰居計劃」，當中不只有販賣二手物的雜貨舖，在地化的小商舖，居民更可以貢獻社區取得「時分券」，換取實質的物資。

回到共居最初發源地北歐，現在的港台共居環境仍是「分散式」，通常只是一棟大廈當中的幾戶，少有整棟大廈或整個社區發展。租

戶只能透過第三方，例如社工及管理團隊來繫住戶的情感，較難發展成西方的共居社區。尤其在寸土寸金的香港，要發展共居社區仍具局限。

回歸社區營造核心價值

Synergy 團隊期許能真正落實共居精神在香港經營共居的業者，預計將在 2018 年合作推出線上共居平台。除了幫助有不同需求的客戶配對合適的空間、讓需要託管物業的主聯繫外，也希望建立一個線上的共居社群平台，令受到土地限制的「共居社群」有落實可能。

Michelle 透露，「希望和香港不同商戶合作，讓共居的住戶可以使用工作室、餐廳、衣店、健身房等涵蓋衣食住行及娛樂的服務。共居才能真正脫離地區的限制，真正達到共經濟的效果。」目前規劃的運作模式是每月放代幣，讓住戶根據自己的需要使用。

團隊希望透過網絡，打破地域的限制，正做到「共益社區居民」的核心價值。Michelle 表示，未來當你入住一個共居的空間，就可連結香港的共居社群。目前團隊也計劃在香港各區做 Town Hall，讓共居住戶能有更多實質的聯繫，實踐共居真正的核心價值。

青年共居空間 Synergy 租客職業分布 (表二)

住戶職業 / 從事行業	佔比
軟件工程師	13%
健康護理	11%
市場推廣	11%
傳媒	11%
文員	11%
教育	9%
餐飲	9%
工程	9%
社工	6%
創業家	6%
其他	6%

青年共居空間 Synergy 租客年齡分布 (表一)

住戶年齡	18 至 22 歲	23 至 27 歲	28 至 32 歲	33 至 35 歲	35 歲以上
佔比	56%	20%	18%	3%	2%

註：由於四捨五入關係，相加百分比不等於一百。
資料來源：Synergy Biz Group

註：由於四捨五入關係，相加百分比不等於一百。
資料來源：Synergy Biz Group