

目錄

contents

序一 姚松炎	12
序二 鄧崇銘	16

壹 } 共享經濟 Ⅰ：社區・自主・共享

1.1. 社區・自主・共享	24
1.2. 為何要談共享經濟？	28
1.3. 同儕共享的經濟模式	32

貳 } 共享經濟 Ⅱ：擁有權的範式革命

2.1. 擁有權的範式革命	38
2.2. 從共享到本土擁有	43
2.3. 社會團結經濟的地圖	50
2.4. 香港的共享經濟地圖	54

參 } 首爾 Ⅰ：當社會經濟遇上共享城市

- 3.1. 首爾的陽光啟示 62
- 3.2. 首爾愛美麗 65
- 3.3. 社會經濟茁長於民間土壤 70
- 3.4. 政府活化公共空間 75
- 3.5. 綜合連結與香港模式倡議 82
- 3.6. 「共享城市計劃」簡介 89

肆 } 首爾 Ⅱ：共享就是創新

- 4.1. 首爾作為「共享城市」的啟示 98
- 4.2. 以民為本的首爾創新模式 106
- 4.3. iCOOP KOREA：會員 17 萬的合作社聯盟 108
- 4.4. 韓民族日報：股東 6 萬的獨立民間媒體 116
- 4.5. 社區優先：民間帶動的城市規劃 122
- 4.6. Youth Hub：青年共享工作空間 133
- 4.7. Empty House：顛覆地產霸權 138

伍 } 英國：人本和互惠社會

- 5.1. 轉型城鎮 144
- 5.2. 拯救城市的十大綱領 146
- 5.3. 「具社區價值資產」的地方回購 149
- 5.4. 互惠主義的「人本產業」 153
- 5.5. 互惠主義的公共服務模式 157

序 張慧婷 12

陸 } Collaborative lifestyle I

- 6.1. 公共空間 28
- 6.2. 文化空間 51
- 6.3. 綠色空間 57
- 6.4. 社區共享 66

柒 } Collaborative lifestyle II

- 7.1. 工作空間 76
- 7.2. 生活空間 85
- 7.3. 市集空間 95
- 7.4. 鄰里空間 101

第陸至玖章內容見《共享香港 sharing hong kong :
從社會企業、公平貿易、良心消費到共享經濟(下)》

捌 } Product service system

- 8.1. 耐用品 108
- 8.2. 資訊 116
- 8.3. 技藝 119
- 8.4. 融資 125

玖 } Redistribution markets

- 9.1. 循環再用 136
- 9.2. 升級改造 143
- 9.3. 食物 146
- 9.4. 生態 150

附錄一 } 本書提及的案例 164

附錄二 } 其他書籍曾出現案例 170

附錄三 } 共享地圖合集 172

序一

共享香港，共享閒置空間

姚松炎¹

我家住在舊式屋邨，每幢大廈地下都有一格格小小的遊廊空間，但管理公司以方便保安和管理為由，長期把這些空間圍封閒置，浪費的總樓面面積佔屋邨面積百分之四。香港寸金尺土，生活空間狹窄，邨民都渴望能有多點空間活動，真金白銀買了這些共有業權，卻被管理公司平白無端長期閒置，直情倒米。這就是經濟學上著名的「主僕矛盾」（Principal-Agent Problem）現象，當代理人的利益與主人的利益不一致，代理人的私利行為有時甚至會損害主人的利益。

這舊屋邨其實就是香港的縮影，政府在 2013 年向立法會提供的數據清楚指出，閒置官地高達四千公頃，佔香港總土地面積的百分之四，還未包括閒置政府物業、閒置軍事設施、其他公營機構的閒置土地和物業，和長期使用量偏低的官地和物業等等，更加未計算大批被人長期非法霸佔，和先霸後租的短期租約官地，加起來這個城市的閒置公共空間多不勝數，市民卻每天生活在嚴重缺乏公共空間喘息的社會裡，掙扎求存。

然而，我住的舊屋邨，經過邨民多年來的努力爭取，五年前終於把這些屬於邨民的共有空間重新開放，讓邨民使用，不但沒有出現任何保安和管理的問題，反而為邨民提供了不少聚腳活動的好地方，還增加

1 本文作者為中文大學城市研究課程副教授、未來城市研究所副所長。

了各式各樣的設施，讓大家共享生活空間，凝聚美好回憶，加強屋邨歸屬。

相反，同樣是屬於市民的公共閒置空間，市民同樣已爭取開放閒置官地多年，但政府仍然無動於衷，闊佬懶理。只怪這個主人無法更換代理，土地變成屬於代理，不屬於主人；政府任由土地閒置浪費，市民無權過問。

年前我曾以「改革制度，免浪費土地資源」和「空置官地知多少」為文，向大家介紹過香港閒置官地的嚴重情況，提出共享閒置公共空間構想：「與其讓土地長期空置，何不開放予市民使用？即使作為臨時公共開放空間，足以讓市民享受難得的休憩場所，吸一口新鮮空氣。」關於管理問題，大可以短期租約租給非政府組織作公眾用途，既可妥善管理，亦可善用資源。今天終於等到這本《共享香港》出版，有系統、據邏輯地分析共享閒置空間的道理，喜出望外。

除了政府的公共閒置空間和共有業權人的閒置空間可以共享之外，近年還有關於共享私人閒置空間的討論。本來根據土地法，產權和租約佔用權均以「獨自佔有權」（Exclusive Possession）作為定義，共享私人空間好像存在法理矛盾。但早自公元前十八世紀的《漢謨拉比法典》（Code of Hammurabi），以及羅馬帝國業權法（Usucapio），

和至今仍然在大多數地方使用的英國普通法（Common Law），法理上已有「逆權佔有」（Adverse Possession）的概念，從經濟理論分析，逆權佔有的法理原則基於鼓勵善用土地資源，獎勵有效使用土地，懲罰閒置或疏於管理的土地業權人，容許非業權人佔用業權人的土地權益。

此外，英國土地法中的地役權（Easement），亦容許非業權人在相關的私人業權土地上，享有有限的特定使用權或限制發展權。另外，在眾多的會所地契條款中，均列明必須部分開放予公眾人士使用，以符合無償或低價租賃土地的條件。這些法定共享空間權益都說明了共同使用與獨自佔有的互補與必須。

若以勞力資產作為譬喻，私人土地業權好比私人勞力出租權，個人擁有決定全職或兼職有償工作，或賦閒不工作的絕對選擇權；但政府一方面大力協助求職者就業，包括提供教育、職業輔導、再培訓等，以鼓勵善用勞力資產；另一方面，不少國家的失業救濟金一般都與失業時間成反比，以推動失業者（勞力閒置者）積極重投勞力市場。近年政府更大力獎勵義工服務，把更多的閒置勞動力轉化為無償工作，貢獻社會，讓非勞力業權人共享私人勞動力的成果。

反觀香港的私人土地閒置，問題並非土地無法出租，而是規劃政策容許改劃，變相鼓勵荒廢。以私人農地為例，荒廢率高達八成四，差不多又有四千公頃，地主不但沒有使用或出租作耕種用途，反而長期用鐵絲網把農地圍封，甚至蓄意破壞農地，以免城規會反對把農地申請改劃作住宅或商業用途，方可令土地升價百倍。因此閒置土地等同買入認購期權，政府做莊，地主作閒，以少博大，一本萬利。

其實，歐美近年已就有關問題進行不少改革和嘗試，包括英國的「棕土先行」——從改善環境為前提，供應土地；「社區投票權」

(Community right to bid) —— 讓社區居民回購活和化社區資產；美國的「社區土地信託」(Community Land Trust) —— 把土地與房屋業權分拆，可買樓不買地；和新加坡的累進制物業稅(Progressive Property Tax) —— 大幅增加囤地囤樓成本，鼓勵善用資源等等，都朝著社區自決、善用空間、共享經濟、永續發展的方向，走出困境。只有香港仍然擁抱舊電池，抱殘守缺。

其實，思考如何讓人類文明得以可持續發展，傳統的一套框架已經失效，過往強調經濟增長，不惜破壞環境的法則已經末路窮途；正如《共享香港》所言，我們必須重新思考如何建立更具自足和抗逆能力的社區，重視社區鄰里以至人與大自然的關係，透過共享經濟以減少浪費和對環境生態的影響，並在共享的過程中，重拾鄰里關係和社區關懷，善用土地資源，共享閒置空間。

序二

閒置城市資源 民間共享

鄒崇銘



本書早已決定命名為「共享香港」。但其實不無反諷的是，書中有兩章合共多達二萬字，並非介紹香港、而是南韓首爾的「共享城市」經驗。書中一些較精美的圖片，同樣來自首爾而非香港。

共享閒置資源 首爾經驗

事緣在2013年11月，本書已完成了一大半之際，社聯和創不同（Make a Difference）分別舉辦了兩個首爾交流團，本書的第3及第4章內容，正是由不同參與者分享途中所見所聞。我是唯一同時參與了兩個團的人，發覺兩個團的行程不但無甚重疊，而且同樣多姿多彩、目不暇給。這固然有賴籌劃者如蔡海偉、黃英琦、Dorothy 和 Winki 等的努力；但同樣顯然易見的是，相對於香港仍停留在「亞洲國際都會」的層次，首爾市長朴元淳在2012年上台後，選擇將「共享城市」作為首爾的城市品牌，實在有太多太多東西讓我們學習，亦讓我們汗顏。

詳細介紹可見諸本書第3及第4章，這裡只集中討論其中一項：「共享閒置城市空間」（Sharing Idle Public Space）。我首次看見這個陌生名詞，乃是在首爾Share Hub網站的英文簡介，¹它是「共享城市」

1 其實時至今日，南韓大部分網站均極少使用英文，假如沒有專人翻譯的話，我們亦只能通過極有限的英文簡介，管窺首爾共享城市的各種經驗。

<http://sharehub.kr/english>

공유Hub

공유허브 소개 공유소식 공유목록 공유지도 공유

How Can Citizens Participate?

Sharing Public Idle Spaces	Information Exchange Plaza	Open Data Plaza	Seoul e-Pump (labor sharing)
Netum Car	Tool Library	Opened Space made by citizens	Sharing house for elders and students living together

計劃 (The Sharing City, Seoul Project) 轄下的八個官方網站之一 (本書第 3.6 節)。登入這個只有韓文版本的網站之後，望圖生義，發現它原來是一個地圖資訊系統，當中詳列了首爾大大小小公共休憩空間的位置。原來首爾「共享城市」計劃的其中一個重點，是將市內一些未被善用的資源，例如空間、物業和公園等，通過共享模式重新活化 (本書第 4.5 節)。這就是「共享閒置城市空間」的意思。

<http://map.naver.com/?dlevel=12&lat=37.5622859&lng=126.9630135&menu=openmap&mapMode=0&omapSeq=18388&enc=b64>



假如我們通過書本或網絡，所普遍了解到的西方「共享經濟」(sharing economy)，乃是以「共享閒置城市資源」，如舊書、耐用品、汽車後排坐位作為主打的話；則首爾「共享城市」計劃在包含這些元素之餘，更把「共享閒置城市空間」視作其中最核心的環節。例如上述兩個交流團的參與者，都有機會參觀坐落於首爾恩平區的首爾創新園 (Seoul Innovation Park，本書第 4.2 節)。在深秋時分踏進這個遍地紅葉的園區，最初還以為自己走進了一個植物園；但我們很快便獲告之，這