

租務常見問題

JCCAC 推廣藝術文化，著力支援藝術人才的培養和發展，尤其（但不限）於視覺藝術方面。

JCCAC 提供 140 個單位，租金實惠、地點便利及有配套設施。單位一般設有 MCB board、13A 插座、基本照明、自動噴水滅火裝置及顯示警報系統、電話及寬頻電路、水龍頭及洗手盆、抽風機、安裝分體冷氣用的喉管等。

單位租務分 4 類，不另收管理費但租金不包括差餉水電。其中「藝術學生/畢業生」、「藝術家/藝團」和「機構」有劃一的呎租，可參考 JCCAC 網頁的新聞稿發佈或電郵 info@jccac.org.hk 查詢。

租務分類

租務分類	比例	詳情
藝術學生/ 畢業生	22%	適合從資歷級別 5 藝術課程畢業不超過 3 年（或正修讀中）、未租用過 JCCAC 工作室單位的人士 3 百呎工作室，租金特惠 限租最多 2 年（JCCAC 政策保持此類別流轉率每年平均 50%） 一般隔年招租，請訂閱 JCCAC 電子通訊以免錯過 成功申請者會進入有效期 2 年的工作室分配輪候名單
藝術家/藝 團	60%	適合具藝術發展潛質，能活躍使用單位，並有興趣參與 JCCAC 展覽和活動的藝術家和藝術團體 工作室以 3 百呎為主（少量 4 百至 7 百多呎） 租約可選 1 或 2 年，可申請續租不限次數，但因租金優惠、業界需求殷切，JCCAC 有政策保持此類別流轉率每年平均 15% 一般隔年招租，請訂閱 JCCAC 電子通訊以免錯過 成功申請者會進入有效期 2 年的工作室分配輪候名單
機構	14%	適合發展較成熟、在其領域內具獨特性 / 領導地位的藝術文化 / 創意產業機構，全職使用單位作營運和活動基地，並有潛質和興趣與 JCCAC 合作舉辦節目 以 1、2 千呎單位為主，不定期招租，歡迎提供資料聯絡查詢： info@jccac.org.hk
商業	4%	主要位於中庭的商舖，適合銷售或餐飲服務，具特色或與藝文有關的優先考慮 單位以千多呎為主，不定期招租，歡迎提供資料聯絡查詢： info@jccac.org.hk

JCCAC 租金釐訂和調整機制

作為一所非牟利及自負盈虧的文化藝術機構，JCCAC 必須在支援藝術發展和確保財政健全之間，取得適當平衡才能持續營運。

JCCAC 一般在每年年中檢討和公佈來年生效的「藝術學生/畢業生」、「藝術家/藝團」和「機構」單位的呎租，讓有意申請續租的租戶提早考慮。

租金檢討以非牟利為原則，盡量在波動的市場環境下維持相對穩定的調整幅度。當中考慮多方面因素，包括但不限於工作室需求、JCCAC 財政狀況 / 營運成本和發展需要，市場上其他面積相若藝術工作室的租金水平，政府差餉物業估價署頒布私人分層工廠大廈的平均租金和租金指數變化等。

租務申請和審批

每類租務有不同的申請資格。招租期間申請者可於 JCCAC 網頁 (www.jccac.org.hk) 索取「申請指引及表格」，內裡說明程序、資格、甄選準則、租金及租約年期等。

負責審批的租務專責委員會，根據申請指引全面地考慮多方面因素，選出合適數量的申請者組成該類單位的分配候選名單。

甄選只為分配有限資源，並非對申請者作出藝術評價或判斷，因此無論申請是否成功，結果並無任何其他重要性或參考價值。JCCAC 一般不能就個別申請的結果提供解釋或理由。

入選分配名單後的輪候時間

以特惠租金提供的「藝術學生/畢業生」和「藝術家/藝團」單位，變相是一項受資助資源，業界需求殷切。JCCAC 會通過自然流失和不予續租以騰出工作室，維持一定的流轉率確保穩定供應，好讓不同的藝術家和藝團有使用和受惠的機會。

供分配予候選名單的工作室一般在 1、4、7 或 10 月初出現，在預計有合適單位分配前數個月，JCCAC 辦事處會主動聯絡約見相關的輪候申請者。已獲知進入「租戶候選名單」的申請者，有需要時亦可聯絡 JCCAC 辦事處查詢分配進展。但因單位供應數量實在有限，恕無法保證所有輪候申請者都有機會在候選名單有效期內獲得分配工作室，這在招租文件內有預先說明。但就算租務申請不成功或未能在候選名單有效期內獲得分配工作室，亦不影響日後再提交租務申請的一般資格。

續租申請

租務條款及租期在租約內清楚列明，並受法律效力約束。根據租約，JCCAC 並無承諾或責任向租戶提供續租機會。邀請租戶提交續租申請，並不構成 JCCAC 直接或間接地承諾、接受或批准任何續租申請。JCCAC 保留絕對的權利，批准或否決任何續租申請而不須提供解釋或理由。JCCAC 有權決定任何續租期的長度（包括批出較租戶申請為短的租期）和附帶任何相關條件。

審批續租申請時 JCCAC 會通盤考慮「續租申請指引」所述各項因素。審批目的為分配有限數量的藝術工作室，在租務穩定和流轉之間爭取合適平衡。續租申請結果並無任何其他重要性或參考價值，及 JCCAC 一般不能就個別結果提供解釋或理由。

JCCAC 會盡量於租約完結前兩個曆月左右，通知租戶是否獲批准續租。JCCAC 並無責任向須遷離的租戶提供延遲交還單位的安排，以免影響下一位租戶的遷入。

工作室使用

JCCAC 提供工作室單位，主要為支援藝術家和藝文機構對創作空間的需求，期望租用者能活躍使用以發展其藝文事業，及積極支持和參與 JCCAC 舉辦向公眾推廣文化藝術的活動（例如展覽、工作坊、工作室開放日、交流活動等）。這些因素在租用者申請續租時或會被納入多項考慮之一。

JCCAC 是一個工作室密集、包容性高和對外開放的環境。很多公眾對藝術家的工作和參觀藝術家工作室感興趣，我們鼓勵藝術家利用 JCCAC 的環境優勢建立人脈，但亦理解藝術家的工作模式較多樣化和不定時，建議可善用單位窗戶全天候展示作品和進行推廣。