

賽馬會創意藝術中心

續租政策檢討報告

背景

賽馬會創意藝術中心（簡稱 JCCAC）於 2008 年開幕，由非牟利機構「香港創意藝術中心有限公司」（HKCAC）以自負盈虧模式，於一幢改建了的舊政府工廠大廈營運。JCCAC 定位是一所多元化及對外開放的藝術村兼藝術中心，成立目的為提供文化藝術創作空間（工作室和展示場地），以協助培育創意人才和推廣藝術文化，為支持香港的藝術發展出一分力。現時 JCCAC 把大部份（約九成）的工作室單位，以優惠租金供應給藝術家／藝團和藝術學生／畢業生兩類租戶。

2. 近年藝術文化界發展蓬勃，對藝術工作室設施需求甚殷。有鑑於此，HKCAC 就 JCCAC 的續租政策，尤其現時對藝術家／藝團類別（即佔整體約七成）租戶的「持續」續租政策，進行檢討，探討如何加強運用 JCCAC 有限的藝術工作室空間，以協助支援香港的藝術發展需要。

3. 此報告旨在分享 HKCAC 於 2015 年進行的委託調查所得分析，和 HKCAC 董事局於 2016 年 1 月完成的續租政策檢討結果。

意見調查

4. 為收集相關資料作參考，以協助進行政策檢討，HKCAC 於 2015 年委託了一所具藝術文化研究經驗的機構：「政策二十一有限公司」，進行調查。當中收集了主要持份者的意見，包括 JCCAC 藝術學生／畢業生和藝術家／藝團兩類租務的所有當時租戶、大部分前租戶和輪候申請者，與及本地其他藝術工作室結集的一些藝術從業員。該調查獲得 56.3% 的整體回應率，結果具一定代表性。調查結果分析（[附件 1](#)）及完整的原英文版調查報告（[附件 2](#)），隨本檢討報告附上供參考。

5. 除了考慮意見調查的結果，及其他值得參考的資料、意見和分析外，HKCAC 董事局亦收集了管理委員會的意見，其成員包括藝術文化界的資深從業者、教育者和行政人員等。

檢討方向

6. HKCAC 在考慮調查報告及其他參考資料、意見和分析後，採納了以下的檢討方向：

- (a) 續租政策必須配合的大原則，是有效利用 JCCAC 的有限資源，並以 JCCAC 的最佳發展為本；
- (b) JCCAC 的租務對象，除應具優秀發展潛力及對使用工作室有真正需要外，亦必須是一些能適應和配合 JCCAC 的運作及環境，並有利於 JCCAC 整體發展的藝術家或藝術機構。此外，JCCAC 在分配工作室位置時可考慮適當地按使用分區，並通過有效地挑選租戶凝聚一些合適的藝術範疇；
- (c) 是次調查其中探討了硬性對藝術家/藝團租戶，引入租用總年限封頂機制的可能性，目的是提高此類別租戶的流轉量，以加強運用 JCCAC 有限的藝術工作室空間。結果收集到的意見兩極化，顯示該建議具爭議性。有鑑於此，決定現階段暫不推行該政策，並先探討其他可行的優化方案；及
- (d) 如從宏觀角度審視 JCCAC 的整體租務流轉（即不只針對藝術家/藝團類別的情況），其實 JCCAC 已設立有效機制，透過遞進租務架構和對藝術學生/畢業生租用年限的封頂政策，某程度上確保有需要的新晉藝術家，有機會更替使用可負擔的工作室空間。

優化措施

7. 為進一步加強善用 JCCAC 有限的藝術工作室，HKCAC 董事局通過了以下優化藝術家/藝團續租政策的安排：

- (a) 作為短、中期的一般策略，JCCAC 將適量逐步增加 (i)藝術學生/畢業生類別工作室單位的比例；及(ii)自然或經續約審批的流失更替。目標是把藝術學生/畢業生和藝術家/藝團的聯合租務流轉率，由 2013 年的 10% 增至 2020 年的 15%；
- (b) 為達到上文 7(a) 段所定的目標流轉率，審批續租申請時，除考慮申請續租的租戶本身之整體表現和工作室使用效益外，亦同時會考慮輪候申請者之相對優點和需要，包括但不限於例如藝術水平、專業發展潛質、與 JCCAC 發展方向之配合（例如關於運作、環境、設施、節目、合作網絡、租務組合等）、預計與 JCCAC 及其他租戶的協同效應、對工作室的實際需要等；
- (c) 至於租務組合方面的政策，JCCAC 將盡量取得適度平衡，在引進具發展潛質而有工作室需要的新租戶之同時，亦適當考慮部份在以往和預計未來，對 JCCAC 的發展會繼續發揮重要作用的現租戶（例如基於其藝術方面的成就、價值、貢獻等）；

- (d) 為應對租務審批方面的新挑戰，租務委員會將略擴大處理續租申請的評審小組，以集思廣益。此外，為有效處理租戶的續租申請有可能不獲批准之情況，會推出相應的行政措施（例如提前開始續租申請程序、給予不獲續租的租戶適當搬遷時間等）。JCCAC 將整合一套關於續租申請和評審的程序準則指引，供租戶參考；及
- (e) 若日後或長遠來說，上文 7(a) 段的策略已無法繼續推動健康的租務流轉，HKCAC 會就情況再進行檢討，以判斷是否需引入其他適當措施或政策修改。

2016 年 2 月 22 日

賽馬會創意藝術中心
2015 年續租政策調查分析

1. 調查分析指，賽馬會創意藝術中心（簡稱 JCCAC）是一所多元化的藝術村，不少租戶同時活躍於超過一種藝術範疇，但以視覺藝術為主，尤其純藝術，其次為應用藝術，另有少量表演藝術。某些藝術範疇已漸產生凝聚效果。工作室的性質及使用情況，亦反映了 JCCAC 在設施、環境、位置和營運上的特殊優勢與限制。
2. 租戶使用 JCCAC 工作室之目的，主要是藝術/創作用途，其次為教學、展覽、行政基地及儲存。
3. 租戶選擇於 JCCAC 設立工作室，主要因為合理和實惠的租金，其次是便利地點、容易接觸其他藝術工作者、公開招租、環境氣氛、設施管理、對外開放、租戶可免費/折扣租用配套設施，輔助宣傳、地區特色等。
4. JCCAC 對租戶 24 小時全年開放。現租戶報稱平均每週使用工作室的頻率是 41.4 小時（相比之下，非 JCCAC 租戶的受訪者，報稱平均每週使用工作室 32.9 至 35.4 小時）。然而，亦有 10.6% 的現租戶聲稱每週平均使用不超過 20 小時。雖然使用頻率僅為評估有否善用工作室的其中一項（但非唯一）考慮，但亦顯示或可能某程度上存在未盡善用工作室的情況。
5. 絕大部分的受訪租戶認同，在 JCCAC 設立工作室對他們的藝術專業發展有助益。
6. 大部分藝術家/藝團類別的現租戶（59.4%）、前租戶（83.3%）和輪候申請者（60.9%），均接受此類別租約的年期可選擇 1 或 2 年的做法。
7. 就應否硬性對藝術家/藝團租用總年限封頂的問題，調查所得的意見非常兩極化。大部分的藝術家/藝團現租戶（79.7%）和藝術學生/畢業生前租戶（83.3%）不同意該做法。然而，大部分其他本地藝術結集的藝術工作者（81%）、藝術學生/畢業生類別的現租戶（71.4%）和輪候申請者（69.6%），以及藝術家/藝團類別的輪候申請者（67.4%），均支持其引入並建議年限大致應訂 3 至 5 年。
8. 對硬性設立藝術家/藝團租用年限封頂機制有保留的受訪者認為：

- (a) 未有考慮個別租戶的工作室使用、發展潛質及貢獻；
 - (b) 某些藝術家/藝團希望有穩定的發展基地；
 - (c) 如無法續租保留一些合適的租戶，其實對 JCCAC 的發展未必有利；
 - (d) 如引入該措施，關注公佈至實施的時間；及
 - (e) 該措施未必是提高藝術家/藝團租務流轉的唯一方法，可探討其他可行方案。
9. 受訪者普遍接受現行的續租程序及安排，另建議 JCCAC：
- (a) 給予不獲續租的租戶充足的通知時間；及
 - (b) 說明發展方向和審批續租的考慮因素。

2016 年 2 月 22 日