

關於租務常見問題

我想知道一般 JCCAC 工作室單位的面積，及單位內有甚麼基本配備？

JCCAC 的工作室，以單位面積約 300 平方呎佔多數，一般有下列基本設施（但請留意，單位內電力供應和電訊服務，須由租戶自行聯絡安排供應商配置）：

- (i) MCB board
- (ii) 13A 插座
- (iii) 基本照明：一對 1,200 mm 光管
- (iv) 自動噴水滅火裝置及顯示警報系統
- (v) 電話及寬頻電路
- (vi) 水龍頭及洗手盆
- (vii) 抽風機

我有興趣申請租用 JCCAC 的單位，申請程序和資格準則如何？

- JCCAC 單位出租率一般達 100%。本中心會視乎需要，不定期地為各類租務（無論藝術學生/畢業生、藝術家/藝團，機構或商業類別）公開邀請申請。
- 如未逢 JCCAC 進行招租，您亦可發電郵到 info@jccac.org.hk 要求訂閱 JCCAC 電子通訊錄，以便收到本中心的最新消息，包括節目和活動資訊，及邀請租務申請的公布（請留意您任何時候可選擇取消訂閱）。
- 當 JCCAC 公布邀請任何類別租務的申請時，相關資訊（包括申請程序、申請資格、甄選準則、考慮因素、租金及租約年期等）將刊載在一份申請指引及表格內，有興趣人士可於 JCCAC 網頁（www.jccac.org.hk）索取。

JCCAC 工作室的需求和分配情況如何？

- 調查顯示，藝術工作者一般希望能找到租金實惠而地點便利的工作室。JCCAC 把近 9 成的單位以較優惠的租金提供予「藝術學生／畢業生」和「藝術家／藝團」類別使用者，所以該兩類租務需求甚殷。但事實上，JCCAC 的實際環境、營運模式、支援服務和發展方向等，可能較適合某些使用者的需要，而無法滿足所有或個別藝術工作者的期望。
- 由於需就多方面的因素（包括環境運作配合、工作室使用、協同效應、相對發展需要和其他內外因素等；當中除申請者本身情況外，還包括其他內／外及互有影響的因素）作全面整體（holistic）的考慮，因此每批申請都是獨立

情況，而每項申請的結果亦不能分割歸因於個別因素或理由。這種全面整體（holistic）的考慮方法，與其他需分配藝術資源的部門、法定團體或機構的既定而有效做法類同。

- JCCAC 的租務取捨是為分配有限資源（工作室單位），而非對有關藝術工作者或藝術團體的評價或判斷。因此任何人士或團體／機構，無論租務申請是否成功，結果並無任何其他藝術或非藝術上的重要性或參考價值。

我收到 JCCAC 通知已進入有關租務候選名單。預計要等多久才能分配到工作室單位？

- 一方面受需求影響，可供分配的工作室單位數目有限及供應不定時。另一方面，JCCAC 須考慮多方面因素以作出最適合的租務決定。因此，很抱歉本中心無法肯定任何（或是否所有）輪候申請者，能何時或是否一定有機會在相關「租戶候選名單」的有效期內獲得分配工作室。很抱歉此情況實非理想，所以 JCCAC 於發布「工作室申請指引」時已於文件內向申請者預先說明，希望有助他們理解情況和調節期望。
歡迎查詢租務申請的一般程序和指引，但抱歉本中心不便討論任何個別租務申請的具體資料或情況，敬請原諒。

JCCAC 有什麼釐訂租金政策？

- 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。除謹慎理財外，其中一項對策是採用租務分類架構（tiered rental structure），把近 9 成的單位以較優惠的租金提供予「藝術家／藝團」和「藝術學生／畢業生」類別使用者，另留少部份單位以相對較貼近市值之租金，優先租給一些與推廣文創產業有關的文化或商業機構。
- JCCAC 租金不另收管理費，亦不另收「藝術學生／畢業生」類別租戶的差餉。
- 為確保能有效及持續地營運，並配合發展需要，JCCAC 自 2010 年起實行每年檢討租金水平的機制。租金釐訂需平衡多方面因素而非取決於單一或個別理由，當中考慮包括香港政府差餉物業估價署頒布的私人分層工廠大廈租金指數、市場上其他面積相若藝術工作室的平均租金水平、本中心的財政狀況和發展需要等。過去多年，JCCAC 租金檢討政策一直以非牟利及溫和調整為原則，盡量在莫測的經濟周期和租賃市場起落中，保留租金的穩定性，以助租戶作出展望、規劃和決定。
- JCCAC 一般於每年 6 至 9 月間公布來年續簽或新簽租約的租金，好讓租戶有時間按其個別情況考慮和決定安排。查詢租金可參考本網頁的新聞稿發佈或直接與本中心租務部職員聯絡。

我參觀 JCCAC 時，留意到好像非所有工作室都有人或開放。為什麼？

- 關於 JCCAC 工作室單位的使用，請理解很多藝術家是自僱人士，或需同時兼顧多項於工作室內或以外地點進行的藝術工作／項目。所以有別於僱用職員於一般辦公時間上班的藝術機構，固定的工作室使用時間對個體戶藝術家和較小型的藝術團體往往不實際或不可行，因為他們難免要分配時間在 JCCAC 工作室及以外地點工作。而當他們在 JCCAC 工作時，亦未必一定方便向訪客開放工作室。如有需要，您可於 JCCAC 網頁查看工作室資料，然後直接聯絡或預約您對其作品／活動有興趣的藝術家或藝術團體。
- JCCAC 關注工作室單位是否被有效地運用，所以當任何租戶一般於每一或兩年有機會申請續租時，其工作室使用情況會被納入多項考慮因素的其中之一。