

# 香港戲劇界關注工廈問題公開論壇

香港戲劇協會／香港專業戲劇人同盟／香港舞台技術及設計人員協會 聯合主辦

日期：2018年4月9日

時間：1930-2230

地點：上環文娛中心八樓香港話劇團黑盒劇場

## 討論撮要

主持：馮祿德（香港戲劇協會會長）

鄧偉傑（香港專業戲劇人同盟會長）

嘉賓：周俊輝（工廈藝術家關注組主席）

馬逢國（立法會體育演藝文化及出版界功能組別議員）

李俊亮（香港藝術發展局戲劇組主席）

凌嘉勤（前規劃署署長、力行劇社資深成員）

## 會議程序：

主持人在徵得與會者同意錄音後，論壇隨即開始。

第一部分嘉賓發言各十分鐘，發言後各有五分鐘供與會者提問，請嘉賓補充。

嘉賓發言環節後，小休十五分鐘。

第二部分先就第一部分補充提問，限時十分鐘，然後請劇協副會長余振球介紹外國如何釐定表演藝術與創意產業的關係。繼而論壇進入五十分鐘自由發言時間。

當晚有四十多個劇團出席，其中不少由劇團的總監代表，包括沒受工廈問題困擾的香港話劇團與中英劇團。全晚出席者，包括以個人身分參加的劇友在內，共有八十多人。

與會者發言踴躍，有分享本身遭遇，有建議解決辦法，亦有指出業界應享的權益與發展方向。劇界同人反應熱烈，休戚與共，團結一起，探討問題。

最後三十分鐘，主持人總結全晚討論重點，以為撰寫聲明的依據。此份聲明日後經與會者同意後，將邀請未有出席論壇的劇友聯署，然後向政府提出要求。

## 論壇第一部分

周俊輝先生主要講述他近十年來謀求解決工廈問題的經驗。

第一階段：2009年政府提出活化工廈政策之前，文化界包括視藝、戲劇、舞蹈、音樂等，早已進駐工廈。政策推出後，未能使空置的工業樓宇空間得以活化，反而先活化樓價及租金，在首兩年飆升百分之七十以上，同期豪宅樓價的升幅只有百分之二十餘。在火炭開放日曾收集簽名，交予當時發展局局長林鄭月娥，但問題完全沒有解決。

第二階段；政府宣布將觀塘工業區改為商貿區，令致工廈問題已非純受市場無形之手所影響，同時也亦受制於政府以政策改變土地用途的有形之手。現時觀塘雖仍有很多工廈，但都已經成為商業用地。

2010年藝發局發表在工廈進行藝術活動的調查報告，其中一頁提及城規會幾年前開始於每區法定圖則中將「藝術工作室」<sup>1</sup>寫入第一欄用途之「經常准許用途」，即在工業區或工廈內「藝術工作室」可合法使用工業大廈。不過不適用於：1. 所使用的單位在政策實施前早已存在（事實上幾乎所有工廈均於十幾至幾十年前落成）；2. 從未將整幢工廈申請成為藝術工作室。

以上兩種情況均須申請豁免，方能合法使用工業大廈。遞交豁免申請，須先繳付數千元手續費，另每年繳交豁免費用，以1200平方尺為例，每年約須繳交港幣78萬。申請須經眾部門審批，包括消防處、屋宇署、土地註冊署等，且不一定成功。

除了針對工廈，業界一直都努力尋求其他方法，例如轉謀空置校舍以及愛心業主捐出大面積樓宇的青年共享空間，但始終無法解決所有問題。

同意要解決工廈問題，公眾安全例如消防確實須予考慮，但一般工廈單位若只作為排練場所，其實是安全的。曾在非正式場合聽過消防朋友說，在工廈排戲的演員，由於經常使用單位，實與單位中一般職員與工友無異，對工廈的環境與逃生通道自當熟悉，從消防角度考慮相信是安全的。不過若該單位作為演出場地，一般觀眾是否獲考慮為熟悉環境與逃生通道的使用者，卻是另一個層次的問題了。

## Q&A

Q：轉謀空置校舍，曾遇上什麼問題？

A：雖成功向規劃署取得空置校舍名單並前往視察，但無法掌握所有可被使用空間的資料，例如每逢有團體對某地點進行申請，該地點就要落架，待該申請完成，才有機會再上架供其他人士查詢申請。曾總共視察了十多所空置校舍，也有幾個個案獲署方回覆謂在處理中。部分空置校舍已空置二三十年，有些是處於山邊的村校，維修成本相當高，不止建築物本身，附近的環境，例如旁邊的危險斜坡，也屬於需要維修部分。不過以目前港府的財力，按理不可能是問題，今年的財政預算案曾提出撥款十億處理此類問題。

---

<sup>1</sup>城市規劃委員會「詞彙釋義」中「藝術工作室」(Art Studio)的定義：指純粹用作下列用途的處所：繪畫、雕塑、陶藝及其他藝術畫和藝術品等創作的工作場地，以及藝術表演的排練場地。不包括用於教授藝術科目的處所；該類用途視作學校或住用用途。(歸屬「康體文娛場所」)

Q：曾提及有消防朋友表示工廈單位用作排戲相信安全，這是否代表處方的觀點還是只是他們隻眼開隻眼閉的通融做法？

A：那只是在非正式場合說的。目前不可能有任何部門敢對工廈使用問題作出承諾，因此文化界適宜多舉辦類似今晚的論壇，團結起來，要求政府成立跨部門組織，處理問題。

**馬逢國議員**回顧歷史，指出發展局成立之初，積極開闢土地，曾計劃更新原有工業用地，增加寫字樓。時任藝發局主席，擔心政策對工廈藝團有所影響，決定進行有關工廈藝術家的調查，並據調查結果，約見當時發展局局長林鄭月娥磋商，可惜政府所持數據與藝發局報告相去甚遠，且態度強硬，根本沒有商討空間。

不足一年，活化工廈政策出台，引致種種問題與爭議，打擊文化藝術界發展足足八年。政策去年結束，影響猶在。

近年政府官員似乎開始明白土地與文化藝術的關係，開始考慮解決辦法。今年財政司撥款十億支持，甚至表示正在檢討藝術團體使用工廈問題。

不幸一場迷你倉四級大火，將一切努力化為烏有。災後沒有人敢對消防處要求放寬，上屆政府完結前由保安局安排的跨部門會議曾討論工廈問題，消防處態度非常強硬，表示在考慮公眾安全的前提下，無可妥協。

其實政府亦面臨很大壓力，明白必須調整工廈政策。快將推出的第二期活化工廈政策，會要求發展商撥出一定空間供業界使用，目前未有詳情。希望新一輪活化政策不會再次變成對業界的壓迫。

今年預算案宣佈撥款十億用於復修空置校舍，暫時未公布詳情，已安排論壇，邀請發展局常任秘書長出席，與業界直接對話，歡迎參與。

## Q&A

Q：有這樣的經驗，約在 2011 年，有善長表示，願捐出六萬尺工廈作為文化藝術用途。藝發局及發展局均表示願意協助，政府亦願意出資維修，可惜最後去到消防處就給卡住了，無法落實。又記得大概幾年前，一個在康文署場地進行的節目，因布景中有大量易燃物品，其後處理方法是在場內加設約八個滅火筒，並安排工作人員學習使用，令演出可繼續進行。同意人命安全至關重要，但政府場地既能接受前述方法於消防問題上達成妥協，藝團使用工廈不論排練或演出是否也可循此解決？

A：按目前法例，包括排演、訓練、演出等活動其實都不能在工廈進行。在迷你倉大火前，政府對工廈藝團抱着盡量體恤、酌情、不作騷擾的態度；大火後，政府收緊尺度，希望一段時間後會回復過往情況，相信只要不太過分，例如不牽涉兒童，就大概沒什麼問題了。對於剛才所說由工作人員學習使用滅火筒，若就消防安全考慮，目前是絕不可能獲得接納的。

主持回應謂就算政府繼續隻眼開隻眼閉，業界還是適宜從政策方面去爭取。

李俊亮先生報告藝發局關注工廈問題情況，指出自 2017 年新一屆戲劇組組成後，委員曾要求局方尋求協助藝團的方法。在藝發局資助近六十個藝團之中，有廿二個團址位於工廈。藝發局曾就工廈藝團申請更改用途所牽涉的豁免繳費金額進行研究，而去年六、七月更成立藝術空間小組，邀請業界與有關部門參與，商討舒緩業界困擾的辦法。小組就以下範疇向當局建議：

1. 就運用情況考慮：若不牽涉人流問題而又有固定職員的，例如工作室、畫室、錄音室等，政府豁免其更改用途的申請及繳費。這可鼓勵業主提出申請，而類似的豁免申請制度在其他行業早已存在。若牽涉人流問題，例如改作表演場地，則須先物色業主，或通過政府協助找出適當地點，在成功申請改變用途後，再以低廉租金租予藝團。亦可要求政府放寬工廈低層單位供文藝活動使用，並向業主提供優惠，例如前述的豁免申請手續及費用等。
2. 就簡化申請考慮：對文化藝術用途申請作寬鬆處理。
3. 就設立專員考慮：參考體育界設有「體育專員」的例子，建議設立跨部門組織，例如成立「藝術空間辦公室」，以集中處理藝術空間問題。
4. 就開發空間考慮：善用閒置空間，例如校舍、軍營，甚至由政府收購或租用某些大廈單位供藝團使用，亦可再次規劃，考慮設立藝術村。

以上建議已向民政局反映，但局方在藝發局大會結束後始就部分建議回應，藝發局未及討論，目前未有具體方案可以奉告。

## Q&A

Q：若劇團只要求使用工廈單位進行排練，是否只須解決地契及消防問題？

A：土地用途，的確只要符合地契要求即可，消防問題則比較複雜，必須就個別情況考慮。此外就「藝術工作室」的定義，排練活動是否屬於工作室的合法用途呢？在與政府部門的會議上，這仍得不到肯定答覆。就人流方面，在多大空間有多少人才算出現「人流」？目前這還沒有清晰的說法。

Q：假如前往工廈排練的演員及設計人員，均視為藝團的受薪僱員，是否就可以解決人流問題？

A：關於人流似乎不單純是人數問題，還包括地契的指定用途、大廈內是否有危險倉庫等其他因素。

凌嘉勤先生指出在城市規劃土地規管制度下，於工廈排練是可行的。商貿地區(大部分工業區現已改為商貿區)第一欄用途中(即經常准許用途)，藝術工作室 Art Studio 的定義清楚列明：

Any premises purely used as a working place for the creation of paintings, sculptures, pottery and other pictures or objects which are the subject of art and as a venue for rehearsal for art

performance。城規會公布此定義前，當已參考消防處的意見。<sup>2</sup>

當一幢建築物原作工業用途，隨社會經濟結構改變而對工業用途需求減少時，遂會利用工業大廈空間進行非工業用途。惟若在同一幢工業大廈同時存在工業用途及非工業用途的單位，則豁免用途申請就需要審慎考慮。

85 至 86 年出現大量容許非工業用途的申請個案，其他行業例如設計、模型等開始進駐工廈。對消防處而言，考慮公眾安全是該處從未改變過的立場。其考慮在於一幢工業大廈，即使已有非工業用途進駐，也不能拒絕原來的工業用途繼續存在，因此只能對使用者加以限制，例如每天在工廈上班人士是否熟悉環境？因此，不論任何用途，當單位可能吸引大量不熟悉工廈環境的人士進入，尤其涉及長者或兒童，肯定不能接受。

假如爭取改變工廈用途的目標只是作為排練室，按規劃角度這目標其實早已確立。惟須知工業大廈當初地價較低，若改為其他用途，價值自不同，地政署有權追討差價。此措施並非針對藝團，而是適用於所有非工業行業。不過要爭取政府容許政策向文化工作者傾斜，提供豁免申請手續及補地價的優惠，相信並非沒有商量餘地。

任何國家、地區的文化政策，政府都需要對文化藝術提供支持與津貼，讓她繼續有使用空間，免於在市場上與其他創富能力更高的經濟活動競爭。

至於活化工廈政策，不宜過分解讀。在同一工廈內有兩種用途同時出現，的確存在安全隱患。因此，活化的概念是，倘能統一業權或所有業主都同意永久更改大廈用途，政府就可以在該大廈於仍可使用期間提供免補地價優惠。<sup>3</sup> 不過在這改變下，工廈的招租能力自然高於藝團所能負擔，對文化藝術團體因而又會做成打擊。

對於工廈能否改為表演場地或授課之用，問題根本決定於能否為單位購買第三者責任保險（Public Liability Insurance），因為倘發生意外，場地負責人就必須負上法律及賠償責任。

## Q&A

Q：根據城市規劃土地規管制度，商貿地區第一欄用途既已容許工廈可作排練用途，何以周俊輝先生剛才卻指出須先取得豁免，這情況應如何理解？

A：工廈的工業用途在地契上予以指定。在改作非工業用途後，土地使用價值就會提升，因此要向簽發地契的地政署申請豁免，於此階段並不涉及消防安全問題。

---

<sup>2</sup> 此定義後同時附有備註：It excludes any premises to be used for teaching art subjects which will be regarded as a type of school use, or for domestic purposes.

<sup>3</sup> 活化工廈計劃是香港政府自 2010 年 4 月起實施的公共政策，容許 15 年以上舊工業大廈（工廈）業主，免補地價將整幢工廈改裝活化。改裝作其它用途，例如改建為寫字樓、藝術工作室、服務式住宅等。截至 2016 年 2 月底，地政總署共接獲 215 宗在活化工廈措施下提出的申請，其中 124 宗已獲批准。合共可提供約 138 萬平方米的樓面面積。在獲批的 124 宗個案中，有 28 宗整幢改裝舊工業大廈個案的擬議新用途包括「康體文娛場所」用途，作文化及創意產業之用。

周俊輝補充：從藝術工作室的定義去理解，規劃署同意排練的用途，但要收取更改用途費用的是地政署。

馬逢國補充：凌先生所提及的確是現時的規定，但現時很多工業大廈的 ZONING（劃區）並不一致，這已是一個問題，另外工廈內有沒有危險倉庫，又是另一個問題。因此很難決定哪一幢可以，哪一幢不能。

至此，第一部分結束，論壇休息十五分鐘。

## **論壇第二部分**

主持人在邀請余振球先生介紹外國值得借鑑的例子之前，先讓與會者就第一部分提問或請嘉賓講者補充。

**馬逢國議員**首先補充：

由於申請改變土地用途必須由業主提出，而所需時間可能長達兩三月，期間並無租金收入，遂令他們缺乏動力提出申請。曾邀約商經局及科技局商討，並將所得建議提交民政事務局，望能推出政策，向業主提供誘因；亦曾跟進要求豁免更改土地用途的申請收費與補地價，惜均未能成功。

**凌嘉勤先生**補充：

香港土地的發展與使用受制於三方面：「城市規劃」，指定土地的用途；「地契」，即政府按所指定用途出售土地的合約；「建築物條例」，指建築物興建時按其用途而批出的圖則。

倘建築物並未因結構改變引致樓宇安全出現問題，又能符合「地契」和「城市規劃」的要求，政府不會特別關注。地契是政府與業權人根據買賣土地當日按指定用途而衍生的價值進行的私人合約。隨着社會發展，土地用途的需求有所改變，城市規劃此時要考慮的是是否放寬用途以滿足社會對土地用途的需求，並不涉及經濟考慮。但政府作為業主，若土地因用途改變而產生更大的經濟價值，進而牽涉到公帑的運用，則政府有權要求以補地價方式體現這增加了的價值。因此：

1.所謂活化工廈計劃，就是整座工業大廈所有業主均同意不再以其單位作工業用途，則政府以豁免補地價作為鼓勵業主參與。工廈可用作非工業用途的樓宇面積因此增加，可能惠及文化活動用途，但若市場出現其他行業有意競爭，則是另一個問題。

2.依據作為工作空間的原則，若使用者均為其職員，即被視為熟悉現場環境人士，相對若將工廈單位改成演出場地，聚集大量不熟悉現場環境（例如逃生路線）人士，其中甚至可能包括老人、小孩，一旦發生意外，將引致嚴重後果。此安全隱患觸及消防署顧及公眾安全的立場，必須嚴肅考慮。

3.申請 planning permission 單位倘處於政府規劃區域，獲批准的機會將較大。

在活化工廈政策中，改變土地用途的申請必須來自全幢工業大廈，否則會出現工業用途與非工業用途同時出現在一幢工廈而產生安全隱患。若工業大廈業權分散，活化政策就會無法實施。

周俊輝先生補充：規劃處與地政處都只屬執行部門，若是政策上需待解決的問題，就要找上決策部門，例如發展局、民政事務局。

## 與會者提問

- 我的工作室位於設有危險品倉庫的工廠大廈，同廈另有一琴行教室。執法人員只針對我的單位，不斷巡查，不准許進行排練及演出，但樓上的琴行教室卻可以成功申請改變土地的用途（可能因為使用者正是業主本人）。為什麼會有這樣的差別？希望政府可以在經濟資源上支持文化藝術產業，起碼豁免他們申請改變土地用途的有關費用。

- 周俊輝先生剛才提及過曾考察空置的學校，請問考察的結果如何？

周：我們考察過沙田田心村、衛斯理青年宿舍及大埔村校，發覺這些空置空間情況惡劣，需花很多資源與時間收拾，大家可在網上查到我們考察的資料。即使成功申請到這些土地作為文化用途，改裝工程也需要得到十億新政策的資助才行。

- 請問馬逢國先生，你剛才提到針對即將推出第二期活化工廈政策，我們需要想出好策略。怎樣才算是好策略？你希望從這次論壇得到什麼回應，讓你更有效率的為我們爭取到可供發展的資源？

馬：有幾點：(1) 政府再推出活化工廈政策時，可否要求申請的工廈業主必須撥出若干樓宇面積供文化康樂團體使用？

(2) 這些供文化康樂團體使用的空間，應由誰負責管理最為理想？假如由工廈業主自行管理，是否需要規定須以市值的某個折扣率租予文化團體？業界可以要求政府在活化工廈政策中附加這些細節。

剛才有人提出要政府收購整座工業大廈作文化用途，這樣的建議以前也提出過幾次。約在十七八年前曾有工業家提出捐贈整幢工業大廈予政府，但當時政府沒有接受。其後政府將石硤尾工業大廈發展成現在的賽馬會藝術中心。最近也曾去信政府，建議由她牽頭把剩下的六座政府工業大廈也這樣做<sup>4</sup>，政府並沒有正面回應，只提到這些工業大廈出租率甚高，需求量大，不宜改變其用途。政府對自己的工廈也不願意帶頭更改用途，遑論出資收購其他的工廈去做？

- 以最近黃竹坑工業用地事件為例，其實政府可以在賣地條款加入「須具備能進行文化藝術活動的樓宇面積」這項條件，相信有些私人發展商會願意提供這樣面積的樓宇。

---

<sup>4</sup>該六幢工業大廈業權並不屬於政府，業權屬房屋委員會所有，而房委會只須關注房屋問題。

馬：以上例子在土地政策層面上確是一種可能性，但我們必須留意，這樣的建議落實需時，起碼四年以上，其間且可能招致其他界別的質疑而產生阻力。

### 主持人邀請余振球先生介紹外國相關例子

余振球表示：外國可供參考的例子不多，且價值不大。

1. 外國政府大多投放經濟資源於建造劇院與排練室。
2. 香港目前情況比較特殊，工業用途的生產活動與非工業用途的並存於同一幢工廈而引致種種危機與隱患。不過，經過今晚論壇的討論得悉：(1) 於工廠大廈進行戲劇排練在規劃上是可行的，所需解決的是要求政府豁免申請改變土地用途的行政費與補地價；(2) 要求政府仿效眾多已發展國家的政府，設立專責文化事務的專員或部門。

在進入自由發言時段之前，主持人表示礙於時間所限，較複雜的問題諸如在工廈設置演出或授課場地，暫時不予探討。

### 自由發言

- Loft stage 是被迫搬遷的典型例子。政府雖建議我們申請改變土地用途，但程序繁複，還須進行非常複雜的社區諮詢。即使申請成功，也要每年付費。規劃處或會較易通過，但消防、食環等部門卻不一定。跟業主商議時，最大問題是業主沒有誘因去提出申請，申請成功，到租約完了，也未必會繼續租給你，因為土地用途改變了，他可以轉租其他行業，多賺些租。由於種種原因，申請改變土地用途似乎也解決不了藝團使用工廈的問題。

嘉賓回應：惟有待政府推出新政策時，才有可能爭取到豁免藝術工作室的申請費用及免補地價。

- 或可以測試中心為例，促請政府推出新政策，扶植文化藝術。
- 靠個別力量未免單薄，業界需要羣策羣力，說服政府釐定政策支持。
- 文化政策出台後，還須要求實施租金管制。業界對此需有更多討論。
- 現時政府的態度似乎視藝團為文化服務的提供者，從沒關心其創作基地的問題。業界應促請政府制訂文化政策，關注持續發展的重要性。他們如需文化服務，就必須照顧藝團的創作基地。建議在與藝發局、康文署等部門簽約時，要求對方協助解決這個問題。贊成民政局需設有專責文化藝術的小組。
- 最要迫切處理的是：要求地政處、消防處等執法部門停止持續干擾在工廈運作的藝團。

- 從民政局得到的理解：如果考慮利用政府的空置用地，首先要去尋找這些空間，然後進行勘察，再草擬改建計劃等等。以上所述皆需要聘請專業人士，並須投入大量資源、時間與精力。若無一個全職人員跟進三數年，難有成效。至於最後是否獲得批准，還須獲得民政署等有關單位的推薦。總之，只感到困難重重。
- 大埔官立中學得以成功改建成大埔藝術中心，其實全賴民政專員與區議員背後大力推動。足見若得到這些人士出手，土地與資源問題都不難解決。
- 向政府要求更多空間，必須團結一致，集思廣益，列出有關需求，並有數據作支持。業界應從今天開始收集數據，以為日後提出要求的依據。
- 仿效類似 Drama Centre 的概念，由藝發局藝團進駐，進行排練及辦公，只要有不被迫遷的地方就夠了。

嘉賓回應：大埔文娛中心將會接受十九個團體或個人申請進駐，亦設有黑盒劇場，作為試點。另不妨參考體育界的成功經驗，藝團嘗試與學校合作，共用空間，譬如借用學校操場進行排練。

- 結合以藝術教育回饋社會的想法，可考慮與因收生不足而面臨殺校的學校連結，一方面共用空間，另一方面希望可以施行戲劇教育為理由，協助學校加強要求延遲殺校的理據。

自由發言時段結束，主持人引導與會者就全晚所討論作總結，以為日後撰寫大會聲明之依據，並表示為方便斟酌關鍵字詞，籌辦小組在論壇之前估計討論結果已擬備討論重點初稿，請大會參考，甚或予以修改補充。

論壇進入總結階段，大會聲明詳見香港戲劇界關注工廈問題公開論壇聲明另文。

是次論壇蒙香港話劇團借出場地及相關支援，劇協一位幹事供應招待來賓的茶點，謹此致謝。