

**News Clipping**

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Ta Kung Po  
Date : 29 March 2016 (Tuesday)  
Page : A04  
Media Dollar : HK\$34,918  
Circulation : 103,353

# 觀眾十年最多 戲院反「落幕」

## 擴建難 倡加入地契條款覓商機

戲院市道一洗頹風，由低迷時推出多種優惠吸客，到近年百多元的票價仍有捧場客，每逢周末、公眾假期戲院門外更是排着長長人龍。全港戲院去年全年錄得2700萬觀眾入場，創10年新高紀錄，但熾熱的市道，未能為戲院續命，隨着兩間位於商場的戲院先後「落幕」，儼如向正在復甦的戲院業「潑冷水」，引起社會反響。戲院覓地經營遇上重重困難，透過地契條款，要求發展商在合適項目加入戲院，看來是唯一出路。

**港聞專題 >>>**

大公報記者 何進昇

戲院市道與電影業興衰可謂「唇齒相依」，香港戲院入場人數自2006年起持續上升，由該年的1800萬人次，逐步攀升至2015年的超過2700萬人次，累積升幅逾50%。但與此同時，全港戲院數量掉頭下跌，去年全港只有47間戲院，是繼2013年之後，近10年第二低位，加上最近兩間位於商場的戲院先後結業，「聯戲難」在網上熱烈討論。其中，位於東涌的「UA東薈城」將於四月結業，有東涌居民更發起聯署要求東薈城保留戲院，逾千名居民聯署，反映市民對戲院需求殷切。

**戲院對商場猶如「雙面刃」**

戲院市道向好，戲院經營卻困難，現時，戲院大多在商場內營運，戲院對商場猶如「雙面刃」，一方面戲院可為商場帶來人流，但同時又佔用商場一定面積。香港測量師學會會長劉振江形容，戲院對商場是「有需要，但並非必要」，除了因為戲院佔用大範圍面積外，商場從戲院賺取的租金亦較其他商舖低；即使商場願意興建戲院，普遍都將戲院設置在商場兩側、頂樓等「唔顯眼」之處，希望戲院人流可帶旺整個商場。

面對「觀衆增，戲院減」，香港戲院商會表示，香港戲院的經營模式由以往「千人大型一院廳」，改為近年盛行的多院迷你組合，令戲院需在商場內經營，但戲院所需面積比其他行業多，地產商租給其他行業的回報率遠較租給戲院為高，地產商一般都不肯出租給戲院商。

規劃限制也是窒礙戲院發展的原因之一，根據現行的《香港規劃標準與準則》，商業運作的「戲院」被列為「零售項目」，規劃標準強調，零售業發展主要由市場主導，政府應作最少的規劃干預。戲院商會指，2011年曾建議政府重新將戲院納

入「文娛設施」項目，但不獲接納。

在《香港規劃標準與準則》下，戲院並不在「藝術場地」的範疇，而「藝術場地」的規劃除考慮全港需求，也要考慮社區需求，包括社區層面的居民的藝術需求，為應付社區需求的藝術設施的例子為會堂、文娛中心等。

對於應否將戲院由「零售設施」改為「文娛設施」，幫助戲院生存，劉振江不認同，「如果話（戲院）是康樂用地，就變成是政府責任，政府是否想進入市場呢？我想也未必是。」

院線若計劃擴充，現有商場若拆卸舖位騰出空間興建戲院，十分困難，劉振江稱，由於需創造「無柱空間」，一般戲院樓底高七至十米，而沒有戲院的商場，樓底只有四至五米，換言之，商場需打通一至兩層，建造沒有支柱的空間才能興建戲院。相反，戲院改建為舖位則容易得多，只需加建支柱和地台，故不難理解現有商場為何不願意增建戲院。

**促落實《施政》扶助措施**

對於院線擴建的困局，劉振江認為《施政報告》提及考慮通過地契條款，要求發展商在合適項目加入戲院，是唯一可行做法，但一般商場面積達50萬平方呎以上，強調需在起碼有10萬平方呎面積以上的新地皮，才比較適合興建戲院。

戲院商會指，業界熟悉《施政報告》有提及扶助戲院業，但目前只有不斷提升服務質素，吸引觀眾入場。

立法會體育、演藝、文化及出版界議員馬逢國認為，現時院線覓地建院不可行，因為成本太高，但在商場經營的戲院亦同樣面對加租難關。「當商場唔再需要戲院人流，就會加租。」他促請政府盡快落實《施政報告》中扶助戲院發展的措施。



▲全港戲院去年錄得2700萬觀眾入場，創10年新高紀錄

大公報記者何進昇攝



▲劉振江 大公報記者何進昇攝



▲灣仔京都戲院於1969年2月15日開幕，已改建為教會



▲原址位於元朗水車館街的芝加哥戲院已結業

**過去10年戲院相關數據**

年份	戲院數目	座位數目	入場人數
2015	47	37779	27,165,913
2014	47	37781	24,168,685
2013	45	35937	24,381,760
2012	48	39485	24,223,447
2011	48	40033	23,812,722
2010	49	41157	22,448,349
2009	49	40906	21,742,218
2008	48	40635	20,517,340
2007	48	41332	20,163,985
2006	48	42530	18,639,183
2005	57	50686	20,952,995

註：2016年未有數字，截至3月28日，鴨洲MCL海怡戲院開業，尖沙咀嘉禾港威戲院則已結業。  
資料來源：商務及經濟發展局、香港票房有限公司