



違規改裝 路曲燈暗 逃生門緊鎖

工廈非法野戰場

活化變催命

偵察報道

本港工廈隨工業式微而丟空，近年被商人另類活化成畫廊、錄音室、骨灰龕場、野戰場等等，已是公開秘密。其中，十居其九涉非法改裝，如室內野戰場，就因租金便宜，設施簡單，近年越開越多，甚至網上公然吸客。本報記者直擊一所野戰場，內部燈光昏暗易踏空梯級、通道狹窄難以走動、木板飛釘、唯一逃生門從外上鎖、逃生指引不足。有工程師警告，這類場所一旦發生火警，隨時釀成嚴重死傷；地政總署亦指出，若證實業權人違反地契條款非法改裝，將會執法。

■香港文匯報記者 文森



「槍手」有姿有勢，全情投入。網上圖片

危機四伏，更容易發生推撞意外。

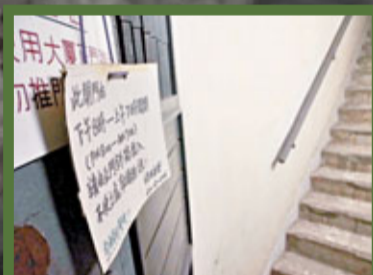
「黑區」匿藏伏擊 激戰隨時碰撞

當記者詢問改裝工廈場地的安全程度時，阿林即支吾以對，指「黑區」內的短短數級樓梯並不會釀成意外，充其量只會稍有碰撞，對玩家來說影響不大。阿林更表示，場內用以分隔場區的木板雖未有塗上防火物料，但所有通道均設有灑水器及監視器，一旦發生意外可隨時從逃生門離去，強調開業6年未有發生過任何意外。雖然阿林聲稱可隨時從逃生門離去，但有關的逃生門卻位於「黑區」內，不但難以發現，原來門外更被一道巨型鋼鎖鎖住的鐵閘阻隔。若言發生意外，必逃生無門，生路變死路。

室內野戰場進駐工廈構成潛在危險，工程師學會會長梁廣瀾亦認為，工廈中的消防規格，只為經常出入工廈並已熟習位置的人士而設，若玩家不熟悉逃生路線，一旦發生意外，隨時造成多人死傷，呼籲市民避免光顧違法野戰場。



■唯一逃生門緊鎖。文森攝



■野戰場夜晚關閉一個出口。文森攝



■通道窄，燈光暗。文森攝



■內部設施簡陋。文森攝



■工廈入口走廊佈滿雜物。文森攝

現時丟空的工廈單位不計其數，由於租金平加上交通便利，往往吸引新興行業承租。然而，當中涉及的改裝，若違反地契及消防條例，隨時發生意外。據了解，在眾多進駐空置工廈的行業中，以標榜「節奏快、刺激大」的室內野戰場數量最多，可以說分佈在全港各區。

開課傳授軍事「戰場」成行成市

本報記者發現，已然開得「成行成市」的室內野戰場為吸客，不惜以收費便宜、套餐優惠及團體價招徠，同時亦以教導聲稱來自正規軍事課程中的戰術為特點，吸引了不少年輕玩家光顧。為了解這些場所的情況，本

報記者到荃灣沙咀道一所室內野戰場「放蛇」，而事先查閱有關工廈的地契時，發現該幢工廈只能用作工業用途，並不能經營如野戰場般的娛樂用途，故有關的場地不但非法，更違反大廈用途。

通道雜物充斥 入口隱蔽難覓

該工廈入口既隱蔽又充斥雜物，於晚上8時後更會拉上大閘，若要離開，便需繞路到正門停車場，路線複雜，很易令初來乍到者迷路。當記者走進室內野戰場所在樓層，亦因全無任何門牌及逃生指引，難以辨識實際位置，需致電該野戰場負責人「阿林」引路，終在毫不起眼的角落找到「唯一」的入口。

雖然記者訛稱為籌辦學生活動，只欲向場地負責人索取收費資料，但阿林卻主動提出陪同記者視察場地，硬銷野戰場的優點。期間，記者發現野戰場由兩個獨立單位相連，室內通道只以木板與鐵釘分隔及組裝，既狹窄又多障礙物，每次亦只能容納一人經過，令人難以走動。阿林見記者對場地有所不滿時，即加強介紹力度，指野戰場「麻雀雖小，五臟俱全」，不但擁有多個主題場景，更有大量隱蔽的匿藏點以作伏擊，其中沒有一絲燈光的「黑區」更是精要所在；然而，在記者眼中，「黑區」只是條漆黑得伸手不見五指，及途中有短樓梯的長通道，當進入後只能以兩端出入口的光源識別方向，不但

「戰爭財」年賺百五萬

改裝工廈成室內野戰場隨時違規，惟年賺150萬元成犯法誘因。有裝修師傅表示，要將6,000呎的工廈單位改裝成室內野戰場，只需噴漆、安裝額外消防灑水系統、加設木板、混凝土牆及障礙物等基本工程，最低成本只需20萬至50萬元。若以有關室內野戰場每晚賺取萬多元收入計算，扣除一般營運成本後仍可年賺逾150萬元，成另類發達路。

改裝違反條例 投資少回本快

非法改裝工廈成室內野戰場，雖違反土地條例及大廈使用條例，隨時被工廈業主循民事起訴及停止所有營運活動，但仍有不少人甘願冒險。有裝修師傅表示，野戰場改裝工程成

本低廉，當中每呎混凝土牆只需約200元，每平方呎的噴漆亦只需8元，「以一個6,000呎的工廈相連單位為例，整套工程最便宜只需20萬至50萬元，由開工到完工更毋須一個月時間，非常省事。」

改裝工廈成本低，經營室內野戰場的收入足以在短時間內「回本」，以記者今次「放蛇」的室內野戰場負責人阿林表示，約6,000呎的野戰場所月租2.4萬元，每月開放20日，平均每日有5場遊戲及每場容納12人；若以每人每場收費130元計算，野戰場每月可賺取約15.6萬元，在扣除月租及日常開支後，仍可年賺約158.4萬元。能在短時間內賺取豐厚收入，空置工廈又隨處可見，難怪不少人甘於犯險開設違規室內野戰場，開關另類發達路。

野戰幼齡化 最細玩家11歲

室內野戰成為年輕人新寵，最年幼玩家更只有11歲。有野戰裝備店表示，由於近年不少家長認為能藉室內野戰協助子女建立自信，紛紛主動為子女報名「參戰」並親自選購裝備，令經營裝備店的生意在開拓年輕化市場後，長做長有。亦有年輕玩家坦言，從未擔心室內野戰場的消防安全，認為「年輕不怕死」，反希望當局能盡快開放工廈用途，提供更多用地予年輕人玩樂。

家長攜子女 培養「戰鬥力」

室內野戰不再是成年人玩意，隨着槍械與裝備愈趨便宜，年輕人亦踏足室內野戰的世界。軍用及野戰裝備店東主石先生表示，近年到店內購物的年輕人比例持續上升，由以往每20名成人只有1名年輕人，上升到近乎現在每3名成人便有1名年輕人。他稱，除增多了20來歲的年輕玩家，更有部分

家長帶同10多歲的子女到店內置裝，當中 youngest 的只有11歲。

石先生指出，來為子女置裝的家長均認為，讓子女參與室內野戰既可培養其自立能力，亦可藉此磨練出溝通技巧，更比參加一般暑期班有趣，故願意花費更多在添置裝備上。

現年約20歲的阿力成為室內野戰玩家已兩年，他指從未發生意外，亦不擔心會發生致命意外，認為所有室內野戰場都有專人管理，大可放心玩樂。他認為，室內野戰場可使用的空間應隨空置工廈數量上升。



■玩家可以隨意裝扮到場「開戰」。網上圖片

野戰場非法進駐工廈雖非刑事罪，但負責人仍會被業主從民事起訴逼還兼索償。大律師陸偉雄表示，經營室內野戰場除須符合土地用途及建築物條例，亦須領有娛樂場所牌照，若在無牌經營的情況下有玩家受傷，負責人不單會被有關當局起訴，更會被玩家追討所有醫療費用，最終得不償失。

無牌經營 擔民事責任

陸偉雄續指，即使地政總署批准有關人士改變大廈用途，使用者仍需申請相關營業牌照，如餐廳要申請飲食牌、酒吧要酒牌，室內野戰場就須娛樂場所牌照。他稱，若有室內野戰場在只准用作工業用途的工廈內經營，相信有關場所並未申請娛樂場所牌照，故若有玩家在光顧期間受傷送院，場所負責人亦不單會被當局起訴，更會被玩家追討所有醫療費用。

玩家受傷 東主預禍

陸偉雄續指，即使地政總署批准有關人士改變大廈用途，使用者仍需申請相關營業牌照，如餐廳要申請飲食牌、酒吧要酒牌，室內野戰場就須娛樂場所牌照。他稱，若有室內野戰場在只准用作工業用途的工廈內經營，相信有關場所並未申請娛樂場所牌照，故若有玩家在光顧期間受傷送院，場所負責人亦不單會被當局起訴，更會被玩家追討所有醫療費用。

發「戰爭財」有數計

每人每場收費：	130元
每場可容12人：	1,560元
平均每日5場：	7,800元
月均開放20天：	156,000元
年營業額：	1,872,000元
月租：	24,000元 (6,000呎場所)
年租：	288,000元
每年雜費：	約10萬元
年毛利：	約150萬元 (未計售賣裝備等利潤)



■售賣野戰裝備，一應俱全。文森攝



■買上佳野戰氣槍，只需數百元。文森攝