

呂小擴建

2017年1月8日會友諮詢會發佈資料

1. 引言

- 鑑於香港樓價繼續上升，教會短期難有機會買到地方擴堂。
- 2015年學校擬向政府申請在地下操場添置冷氣和閘門，教會藉此順道申請擴建一樓禮堂，獲學校支持。教會亦聘用顧問協助研究和預備申請文件。
- 擴建禮堂可容納更多會眾參加崇拜，有助教會增長，因現時主日崇拜第2堂已爆滿，第3堂也超過八成滿，週六晚堂和主日早堂的時間卻並不適合多數會眾。
- 我們在2015年9月份月會首先向會友報告此事，之後每次月會也匯報進展，並於2016年4月10日舉行首次會友諮詢會，出席會友普遍回應都非常正面。
- 經過近1年時間申請，多次修改圖則，政府終在去年11月原則上批准了申請，禮堂可按建議加添約150個座位（約現時座位的50%），但要加建1部升降機、2條樓梯及一些消防設施，建築費最新估算約\$6,600,000。
- 理事會透過今天諮詢會收集意見後，將在1月22日開會商討此事。若獲理事會通過，便交2月5日之會友大會議決。因牽涉金額較大，所以理事會和會友大會均宜須得2/3投票者支持才算通過。
- 學校校董會也準備在一月底作出決定，以便趕及今年暑假進行工程。
- 以下發佈的資料，特別是「好處、風險和其他考慮」部份，有不少分析是對將來事情會否發生的評估，也有不少是對事情的主觀判斷，雖然已盡量持平，但不是絕對，也不一定準確，請大家明白，自行分析和判斷。

2. 財務承擔

2.1 費用承擔與學校承諾：

- 費用分擔原則是：學校承擔地下工程費用，教會負責一樓擴建費用。

- 教會曾和校董會商談若教會出資擴建一樓，可否延長租約期及給教會一些對將來租借地方的承諾？但校董會考慮後回覆基於權力所限，他們不能為學校作出太長期的承諾，現時的三年約及優惠租金已是最恰當的安排。
- 校監和校長表示，按30多年來的良好合作關係，學校（包括校董會、校長和教職員）完全沒有意向想改變與一浸的長期合作關係，希望教會明白和諒解。

2.2 主要工程：

1樓： 加設防火灑水設施、往來地下及1樓升降機、二條封閉式防火樓梯、傷殘人士廁所和儲物/多用途室，改動女廁，禮堂拆牆、延伸地台、加新牆和窗、新螢幕、座椅、換冷氣機和影音設備、儲物櫃

地下： 加設防火灑水設施、冷氣機、捲閘、門、防火閘，拆除種植區，封一條樓梯及另加一條封閉式防火樓梯

2.3 支出估算：1樓

工程項目	2016年4月	2017年1月
工程籌備、拆卸廢置、復修	\$ 691,000	\$ 930,000
混凝土工程、樓板、磚牆、泥水	478,000	500,000
木金電工、窗、門、地板、排水、油漆	699,000	1,470,000
空調	1,154,000	1,200,000
消防設備、防火閘	65,000	310,000
視聽系統	200,000	400,000
升降台	600,000	400,000
鋼結構（2條新樓梯）	--	500,000
AP、工程師等專業費用	300,000	300,000
備用金	500,000	600,000
總計：	\$4,687,000	\$6,610,000

2.4 支出估算：地下

工程項目	2016年4月	2017年1月
工程籌備、拆卸廢置、復修	\$200,000	\$270,000
混凝土工程、樓板、磚牆、泥水	70,000	180,000
木金電工、窗、門、地板、排水、油漆	727,000	950,000
空調	868,000	870,000
視聽系統	10,000	10,000
備用金	150,000	120,000
總計：	\$2,025,000	\$2,400,000

2.5 資金來源：

- 建議由教會經常帳盈餘撥款，約\$2,000,000。
- 餘額可透過籌款活動和指定項目奉獻支付。
- 若有需要，建議可從建堂及其它基金暫借支付，數年內清還相信無問題。

3. 擴建呂小禮堂的好處

- 150 個座位約等同禮堂現有座位的 50%，增幅頗大。可容納更多會眾參加崇拜，有助教會增長。
- 教會若能繼續增長，可增強財力，有助早日達成長遠購堂目標。
- 配合教會未來增長需要，禮堂也可用作其他較大型的聚會，包括佈道會、專題講座等。
- 加建升降機有助行動不便的會眾，減少意外和危險。增加樓梯也可改善崇拜後疏散時的秩序和擠塞。
- 初期，所有現時坐在禮堂外或 107 室的會眾也可坐進禮堂崇拜，有助聚會時更投入和專心。

4. 對長遠購堂策略之影響

- 崇拜聚會地方不足是教會現時增長的其中一個「樽頸位」，擴建呂小禮堂是舒緩此問題的短期方法。
- 擴建並不取代「教會長遠策略和目標」，我們的目標仍是購買可供大型聚會的地方，以致教會能自主發展，不需倚賴或受租借學校限制。

- 若進行擴建，也不會動用「建堂基金」。
- 擴建費比對購堂金額（需籌約 1 億元）是很少的數目，應不會對購堂造成延誤。
- 教會若繼續增長，可增強財力，有助達成長遠購堂目標。

5. 花六百多萬元是否值得？

- 上述的五點好處，這裡不再重複。
- 雖然地方不屬於教會，但按與學校三十多年良好合作關係，除非搬校，估計可見未來可長期使用。
- 按現時市價，六百多萬元在石門新商廈只可買到約 730 呎建築面積，或 400 呎實用面積。
- 這是現時增加崇拜聚會地方最具成本效益和可行的方案。

6. 風險評估

擴建最主要的風險是完工幾年後，教會不能或選擇不繼續使用呂小禮堂，這樣便浪費了六百多萬元。

以下是一些可能會發生的事情之風險評估：

6.1 呂小搬校可能性？

- 按呂小對新校舍地點的「要求」，暫時也沒有機會搬校。他們對水泉澳已表示無興趣。早前石門的可能性亦因政府收地遇阻，沒有下文。倘若將來有新區校舍適合呂小申請，因收地、籌劃及建築需時，可能也要待十年以上，呂小能否申請成功也是未知之數。

6.2 呂小重建？

- 當校舍到了太殘舊、維修費龐大之時仍不能搬校，呂小可能會考慮重建，但應是很久之後的事。

6.3 幾年後現任校長退休的影響？

- 學校教職員和教會有良好合作關係，現任校監和校董會也滿意與教會的合作。2018 年續租約時黃校長應仍在任，之後新校長初上任期間應不會作太多或太大的改變，因此相信在可見未來，改變合作關係的機會不大。

6.4 若數年後教會成功購堂，擴建支出是否浪費？

- 「假設」數年後購堂成功，我們應仍會繼續租用呂小，作為一個聚會點，所以不會浪費。此外，也不可能肯定數年後教會能成功購堂。

7. 其他考慮

7.1 若呂小決定擴建地下，但教會決定不擴建一樓？

- 會對呂小帶來非常不便。因要修改申請，工程會延期及審批可以有變數。另外，沒有教會增建的其中一條樓梯，他們需要另想辦法，解決在雨天部份學生上落地下一樓時淋雨的問題。
- 學校對教會的決定會產生很多疑問，我們要考慮對關係的不良影響。

7.2 若呂小放棄擴建地下，教會應否擴建一樓？

- 我們得悉學校對地下工程，很希望今年可進行及完成。
- 若學校突然改變意向，我們要了解清楚他們的原因及想法。若我們想仍然進行，也要修改申請，並先要獲學校支持。

7.3 教會增長不能單靠增加地方？

- 請勿誤會，我們的異象和使命焦點不在於聚會人數的增加，而是要帶領更多人成為主的門徒，聚會人數只是其中一個指標。
- 擴建禮堂與否，教會領袖也正在不斷尋求事工改進和更新，盼望一浸能成為一間更健康的教會，特別是加強門訓、領訓、教導、牧養、團契、佈道、關顧等，要改善的地方有很多，除了領袖，也需要多些信徒願意委身配合參與，盼望幾年後神讓我們看見一些成果。

8. 諮詢會時的部份問答及意見

8.1 在地下操場加設崇拜場地可否取代一樓擴建？

- 每年學校也有一些星期日是需要外借地下操場給政府或其他團體使用。
- 地下操場現時也有其用途，包括提供會眾崇拜前後的等候和相交，也常用作活動宣傳及報名等。
- 除了冷氣空調，一個長期使用的崇拜場地也必須添置一些設備和傢俬，難免會佔用地方，引至妨礙學校平日的運作，特別是學校每天的早會，必須用盡地下操場現時所有地方。

- 一起坐在禮堂聚會的投入和合一感覺始終遠勝過分開坐在地下操場。

8.2 為何學校不用分擔一樓擴建費用？

- 學校已負責地下擴建支出，金額也不少。
- 學校在過往已給了教會很多恩惠，我們應該回饋。這也是和學校建立和維持長期良好關係應做之事。

8.3 為何不動用「建堂基金」？

- 因為「建堂基金」設立的原意不是作此類用途，我們不能擅自改變。

8.4 四堂崇拜只有主日第二堂爆滿，是否要現在擴建禮堂？

- 有研究指出當教會崇拜地方坐滿 70%以上，人數增長便會放緩，所以其實主日第三堂也已達飽和點。
- 週六晚堂及主日早堂始終不是大多數會眾的喜歡或方便時間，人數增長有較大限制。
- 難得禮堂擴建已獲批核，又得學校支持，部份工程和地下擴建也有一些關連，我們應把握機會，不能等所有堂爆滿才想下一個應對方案。

8.5 工程期間教會崇拜會如何安排？

- 預計工程期間教會崇拜會繼續在呂小禮堂舉行，禮堂右邊近牆身位置會以木板遮蓋，最右邊兩排座位以及外邊的走廊暫停使用。此外，由於需要重新安裝冷氣，工程期間會有一段時間無法使用冷氣。教會將密切監察聚會情況，盡可能作出最適當安排。

8.6 工程能否趕及暑假內完成？

- 延伸地台將會以預制件方式安裝，加快進度。
- 工程確實有相當複雜性，但期望較大規模以及會造成噪音的部分可趕及暑假內完成，其他跟進項目在開學之後可繼續進行。

8.7 教會若決定進行工程，應承此機會改用環保節能設備，如 LED 照明、具能源效益的冷氣設備等。

8.8 絕大部份在諮詢會發言的會友對擴建禮堂均持正面態度。

如果大家對呂小擴建有任何疑問或意見，請聯絡劉朝宗執事或張樂成執事或汪滌東執事或電郵 cobc@cobc.org.hk。