

摘要

1. 擴堂計劃進展

擴堂工程的前期規劃及籌備工作包括初步建築設計，地質勘測，政府部門初步審批等已經完成。擴堂工程的首兩個主要項目包括拆卸舊堂，地基建造的標書已收回，而上蓋主體工程如情況許可，希望於五月招標。在捐獻金額達到擴堂計劃預算的 80%，才啟動拆卸工程。

2. 擴堂計劃預算

最新的擴堂計劃預算為港幣二億一千一百六十萬元(包括新堂建造工程費用約一億八千八百萬元，為期約 3 年過渡期安排費用約一千一百六十萬，備用金額一千二百萬)。

3. 捐獻情況

到目前為止，透過認獻計劃，募捐和各種籌款活動所籌得的款項約港幣一億三千萬元，但距離擴堂計劃預算的 80%的目標尚欠約四千萬元。

4. 過渡期安排

禮賢會彭學高紀念中學(禮中)同意租借校舍予本堂使用。在過渡期間，週六崇拜和主日崇拜，以及主日學和大部份在週末舉行的團契週會都會如常地在禮中舉行，現正與學校及禮中堂商討用地的細節。此外，教會剛剛開始租用位於尖沙咀北京道國都大廈兩個面積合共約 4400 呎的商用單位作過渡期的教牧同工和幹事辦公室及小組聚會之用。目前亦可以安排部份的培育課程、團契、查經小組及小組活動分流到國都大廈那裡聚會，舒緩教會地方不敷應用的情況。

詳細資料

1. 修訂擴堂計劃預算的原因

按顧問公司的最新評估，由 2011 年底至今年 3 月，建築成本上漲約一千五百萬元，再由今年 3 月至每階段預算的開工日計(即拆卸於今年 9 月，明年 2 月地基及 8 月上蓋)，假定每年上漲百分比為 8%的話，成本上漲約一千五百萬元，整體成本上漲金額為三千萬元。

此外，另一大部份的支出增加是來自地基工程成本上揚。去年在鑽探地質工程中發現，教堂地底深層有很多碎石，這表示地基工程不能採取較容易及便宜的「打工字樁」做法，而須以造價較高的「預鑽吼工字樁」方法來處理，後者的工字樁深度亦比前者深很多，令地基工程做價多了一千三百萬，這實非最初所能預料的。

在這次預算更新中，工程技術專家小組預留了約一千二百萬元作為備用金(接近上蓋工程費用 10%)。備用金的作用是以備不時之需及用在工作和設計上可能的調整或遺漏的地方，隨著設計漸趨完善及工程標價的落實，備用金額會相應下調。

在 2011 年底的設計是一個初步的設計，隨著設計的深化，估算亦會跟著變化。例如水箱及水泵房由地上搬到地下（增加樓上可使用面積），升降機門由固定一面開關改為可以兩面開關（Corner Lift）以改善人流等等，這方面的費用增加約五百萬元。

總括來說有以下的調整：

(以港幣計)

(1)	2011 年底至 2013 年 3 月漲幅	一千五百萬元
(2)	2013 年 3 月至預算開工日漲幅 (每年 8%)	一千五百萬元
(3)	因地質差引致地基費用增加	一千三百萬元
(4)	備用金額	一千二百萬元
(5)	設計的深化	五百萬元

(建築費用調整) 小計： 六千萬元

(6)	過渡期費用增加	一百六十萬元
-----	---------	--------

總調整費用： 六千一百六十萬元

因此，擴堂預算費用由原定的港幣一億五千萬元，調整至最新的估價港幣二億一千一百六十萬元。

2. 額外籌募

以目前的認獻及奉獻的進度和整個工程造价飆升的情況來看，教會必須籌募更多經費，並會盡快展開新一輪籌款活動。

假若教會建議會友將認獻年期延長多一年至兩年，這是個自願性計劃，會友應按個別的能力和從上帝的領受，來決定是否捐獻。我們深信主恩是豐盛的，一定足夠我們所用的。

整個認獻計劃的最終目標不是總費用的八成，而是付清所有費用，故此，本堂期望會友繼續願意按他們的能力和從上帝而來的感動奉獻。如果在工程完成時還欠尚餘的兩成，我們可考慮幾個可行的方案，例如：延遲一些樓層的裝修工程、向會友貸款或從教會的儲備金中撥款等。本堂在決定任何重大方案前必會正式諮詢會友。

3. 其他應變方案

本堂一直維持一個原則，就是要認獻和其他已收奉獻、撥備及其他籌款活動，例如步行籌款、愛心錢罌等收入加起來達重建總費用的 80% 才會正式啓動拆卸工程，故此，如果報價一直超出預期，以致上述總收入未能達到重建總費用的 80%，本堂不會啓動拆卸工程的。屆時本堂將會考慮其他可行方案，基本上可分開源與節流兩方面，節流包括縮細重建規模、減少或延後部份設施或工程項目的興建，如：內部裝修、升降機等等。開源方面，擬增加募捐或借貸。原則上本堂在決定任何重大方案前必會正式諮詢會友，才作最後決定。

(A) 修訂工程預算費用

1. 問： 擴堂費用由去年的一億五千萬元漲價至最新的估價二億一千萬元，前後不足一年，相差卻達三成，為何會出現如此大的落差？是否最初估算錯誤？

答： 這個就要回到一億五千萬元預算的基礎上，首先當初這個數字是以 2011 年底當時的建築費來計算，換句話說，這預算並未包含往後每年建築成本可能因物價及工資上漲或下調需要作出的相應浮動。(請參閱：擴堂計劃最新建議，第二點，13/4/2012)

大家可能會問為甚麼當初不將每年建築成本浮動放入預算內來估算付款當日的價格(即建築行內所謂的「money-of-the-day prices」)?基本上，在處理「建築成本浮動」可以有兩種做法，第一種是暫時不作預先估算，待情況明朗的時候才作一個較為準確的估算；另一種是先假定一個每年成本調整(可升亦可減)的百分比，之後就按實際發生的幅度再作調整。在 2011 年底時，重建籌備委員會並不清楚擴堂計劃能否通過？何時通過？若通過的話，亦說不準籌款進度。以致正式動工拆卸日期極不明朗，可以是一年後、二年後或更後的日子。時間的不明朗再加上每年調整百分比亦很難有一個準確的預算，所以整個建築成本調整總金額並不可能有一個準確的數字。最後重建籌備委員會採取了第一種做法來處理建築成本浮動，待情況較為明朗的時候才作一個估算。

2. 問： 工程技術專家小組是基於甚麼理據/專業判斷去作出估算？

答： 工程技術專家小組是跟據①顧問公司(包括設計師、工程師及工料測量師)提供的資料和專業的評估、②已入標的承辦商提供的資料和數據來作出估算。工料測量師顧問用來估算建築費用的數據大部份是從她們所處理的建築合同搜集得來的，也會從其他途徑搜集，例如：政府、同業、供應商及承建商等等。

任何工程項目在最初的估算時通常會較粗略，但隨著設計的深化及詳細，估算會相應調整及更為準確。

所有成本費用數據，例如鋼筋、混凝土、模板、風喉、水喉、電線、機電設備等等的費用都是從當時的建築合同搜集得來的，並未包含個別新項目每年可能的建築成本浮動。至於如何因應個別新項目去處理建築成本浮動的估算，在上題(A1)已回答了，在此不再詳述。

3. 問： 教會如何保證現時的最新估價準確？三數年後會否又出現「工程溢價超出預期」的情況？

答： 教會只能根據收到有關的資料及數據和顧問公司專業的意見作出評估，但在經濟，政治和民生都不斷轉變的環境裡，誰人能作出百份百的保證呢？

現時已回標的有拆卸及地基工程，約佔整體建築費用的 20%至 25%，有關費用的估算亦較有保證。為了更能掌握上蓋費用的估算(約佔 75%至 80%整體建築費用)，工程技術專家小組希望將招標程序提前，收到標書後，建築費用的估計將會較為可靠。但上蓋工程距今還有一年多時間(2014 年 8 月)，再因政府土地政策的改變，現時香港基建及房屋工程陸續上馬，澳門擬於年底各大新酒店工程可能相繼展開，能否如願落實一個合理的具體標價確實是一個未知之數，但顧問公司會更新她們的專業意見及作出評估，若有最新資訊將會向會友報告。

我們有一位掌管萬有的上帝帶領著我們，深信這重建的事是合乎祂心意的，祂必會成就及保守！

4. 問：現時報價只屬工程前期工作(拆卸及地基)，最重要亦是最昂貴的主體重建部分尚未知道實價，何時才有更準確的報價呢？專家小組如何跟進工程工作呢？

答：現時已回標的有拆卸及地基工程，約佔整體建築費用的 20%至 25%，有關費用的估算亦較有保證。但在地基工程招標過程中，雖然離施工日期較近，亦有頗多的地基工程公司因外間工程應接不暇及離施工日期超過半年的原因，而不願回標，最終還幸有七家公司回標。

至於上蓋招標方面，爲了更能掌握上蓋費用的估算(約佔 75%至 80%整體建築費用)，工程技術專家小組希望將上蓋招標程序提早。上蓋工程距今還有約一年半時間(2014 年 8 月)，再加上最近香港政府政策的改變，基建及房屋工程將會陸續上馬，澳門年底又預計各大新酒店工程可能相繼展開，期間的每年建築成本通脹百分比很難掌握，可能是 8%、10%、甚至是 15%或更大的百分比，對於建築公司來說，風險頗大，投標的意願亦會打了一個很大的折扣，回標的價格亦可能因此偏高及不穩定，這令建築開支存在不確定的因素。所以能否在五月進行上蓋招標還需再作進一步檢視及評估。

對於以上困難，除了顧問公司會定期更新她們的專業估算意見及作出評估外，工程技術專家小組同時亦會與相熟的建築公司聯繫，希望更能掌握具體的建築費用。

(B) 超出「最新擴堂預算」之應變方案

1. 問：工程費用未來只會愈來愈高昂，教會有否作出最壞預算/心理準備，工程可能出現嚴重超支？最壞的情況會超支多少？如是者，教會如何向會友交代？

答：最近香港政府土地政策的改變，基建及房屋工程將會陸續上馬，確實會令建築成本增加，這是有點超乎當初的預算。本堂明白及認同會友的擔心，亦已作出有關的考慮，現嘗試用三個不同的每年上漲百分比(由 8% 至 15%)去測試對建築成本的影響，如果成本分別上漲 8%，10%及 15%對本堂擴建計劃的影響作出了分析，初步分析如下：

	每年上漲幅度	整個擴建開支費用 (以港幣計)
估算 1	8%	二億一千一百六十萬元
估算 2	10%	二億一千四百六十萬元
估算 3	15%	二億二千三百六十萬元(最大估算)

換言之，8%與 10%的分別為三百萬元，但 8%與 15%的分別則為一千二百萬元。

現在更新的預算港幣二億一千一百六十萬元是以 8%為基礎，內含約一千二百萬元的備用金，相信現階段是一個合理的估算。顧問公司會不斷更新她們的專業意見及作出評估，若有最新資料將會向會友報告。

在最壞的情況下，本堂擬制定一些應變方案，譬如將工程規模微調，如：少建一層、少裝修一兩層或減少一部升降機等來減低支出，至於在開源方面，例如增加募捐或借貸途徑。本堂在決定任何重大方案前必會正式諮詢會友。

(C) 監管標書及財政事宜

1. 問： 工程招標以甚麼準則決定是否中標？審核標書的成員是甚麼人？有否需要引入獨立第三者參與？

答： 工程招標準則有多方面，包括：投標價格、標書是否符合合約要求、投標公司的技術及資源投放、處理類似工程的經驗、規模等來作整體考慮，並不一定以價低者得為原則。

當收到標書，首先由顧問公司作初步評估，通過有關議標過程，由顧問建築師綜合推薦予本堂「標書評審小組」審核，再交由堂會作最終的決定。

目前「標書評審小組」是由工程技術專家小組成員組成，當中全是擁有建築專業及有關經驗的本會弟兄，當中有建築師、工料測量師、屋宇測量師、結構工程師及機電工程師，由黃炳雄長老作召集人，其餘七位成員包括：劉家樂、陳耀揚、杜逸弘、黃國屏、趙善基、陳浩然及梁健光。除了黃炳雄長老是堂董外，其餘為非堂董，彼此並沒有任何直屬親戚關係，與顧問公司亦沒有親戚或僱傭關係。標書評審小組各成員在建築行業上已擁有一定經驗的專業人仕，對專業守則有相當的認識，故此，各組員在評標前是會作出利益申報的。

2. 問： 在工程進行期間，教會有何措施監管財政收支事宜？涉及超過二億元巨額資金，教會打算如何增加財務安排上的透明度及監管，避免任何侵吞款項的機會？

答： 本堂一向奉行審慎理財的原則，在財務的管理上有嚴格的監管程序和很高的透明度。在進行重建計劃期間，所有與重建有關的收入是按現行的程序處理，在入帳後由兩位同工分開核對，並發出正式收據，接著在下一個星期的週刊內刊登奉獻者名單。另一方面，所有支出必須根據由堂會通過的有關標書，並有承辦商正式的發票，先經本堂委託的顧問公司審核，再由工程技術專家小組覆核，最後按本堂的支出程序申請開票，幹事部會按照批准支出的許可權限規定制票，凡支出的數目達港幣十萬元或以上的必須經堂董會通過。(請參考《財務指引手冊》) 根據規定，每張支票由兩位獲正式授權的堂董簽署(現在有四位堂董獲授權，分別為會正、會副、司庫、司數，並分成兩組，每組派一位簽署，即合共兩位聯署才生效)。此外，我們擬在每週的週刊內刊登重建計劃的收支報表，讓會友更清楚掌握最新的收支情況。

(D) 整個擴堂計劃是否值得

1. 問：以逾二億元重建九龍堂，教會有否考慮過這筆金額若用於建立/協助其他禮賢會堂會，所費較少且效果可能更為顯明？

答：這是個很有趣但只是假設性的問題，因為根本沒有兩億元港幣讓我們來決定如何使用。也沒有人可以預知，如果真的有這筆款項的話，把它用於建立／協助其他禮賢會堂會是否會有更大的果效？真正的問題是重建是否值得。

在探討重建計劃的初期，堂董會曾反覆思考不同的方案，並為此禱告等待。最後才決定重建是最佳的選擇，並因此提出向會友諮詢。重建的決定主要是基於以下幾點：

- (一) 九龍堂地方實在不敷應用。
- (二) 現有堂址地點適中，又毗鄰禮賢學校，十分難得。
- (三) 目前只用了土地可建樓面面積的五分之一，重建後可增加用地四倍多。我們要善用上帝給我們的資源為未來投資。(按現時教堂面積約 1,260 平方米，將來擴建後教堂總建築面積約 5,400 平方米。)

經過深入討論後，絕大部分會友都認同重建對教會的長遠發展有好處，也合乎上帝的心意。於是大家同心協力為重建捐獻並舉辦各項募捐活動。他們的熱忱感人，而所得的款項全是為了重建聖堂。

(E) 有關過渡安排

1. 問： 若認獻金額在一定的時間內不足總開支八成，工程會否煞停？ 若然如此，教會現已租用北京道辦公室，金錢會否白花？可否向業主提出延遲租用、凍結租金，或以短期租約形式租予其他團體？

答： 在 2013 年 7 月，認獻金額不足總開支的八成，工程基本上不會展開。目前的工作全是擴堂的前期工作。

本堂可使用空間早已飽和，由於教會聚會人數不斷增加，以致近期出現場地嚴重擠迫的情況。教會擴建的目的是要增加用地，以配合本堂的福音發展工作。假若我們延遲搬遷，租用北京道國都大廈新大本營仍能為我們增加 4400 呎的樓面面積，舒緩我們目前地方不敷應用的情況。因此，我們可在這段期間安排分流部份的培育課程、團契、查經小組及小組活動到國都大廈那裡聚會。由於國都大廈地點適中而且交通非常方便，我們相信大部份會友是樂意在那裡聚會的。另一方面，本堂也會先把部份同工辦公的地方搬往國都大廈新大本營，以減輕教會現時同工辦公室及幹事部擠迫的情況。故此雖然工程尚未展開，租用北京道國都大廈新大本營還是有需要而不會是白花金錢的。

業主(香港華人基督教聯會)原訂於 2013 年 1 月租出國都大廈單位，惟業主接納本堂的要求順延至 4 月才訂立租約，我們雙方還達成凍結未來三年租金的協議，可見業主已儘量配合本堂的要求。假若本堂要求業主在 8 月才訂立租約，相信業主應允的機會甚微。至於以短期租約形式分租予其他團體事宜，在租約條文裡是不容許的。

2. 問：教會現已租用北京道辦公室，但現時仍未開展工程，教牧同工及職員會否遷往上址？如是，何時？如否，為何現在已開始租用，為何不留待工程即將開始才租用(以減低租金開支)？

答：如一切順利進行，我們將於 8 月初搬到禮賢會彭學高中學崇拜聚會，原則上教牧同工和幹職同工會在搬堂前一星期遷往北京道國都大廈新大本營辦公。

在 2012 年，擴建過渡期統籌及協調小組曾先後往觀塘、牛頭角、深水埗，長沙灣區的商業大廈參觀(睇樓)，我們一致認為北京道國都大廈單位是最適合的地方，無論是地點、交通配套、面積、租金、租用的條件、間隔和設施均符合我們的需要。而且該處六樓原有的小禮堂、接待處、活動板房間設備和影音設備更可為本堂省回百萬元的裝修及添置費。

至於用作教牧辦公室的國都大廈四樓則需要全面裝修，我們將於 4 月進行設計、招標和盡快展開裝修，希望能在 8 月初完成裝修工程。

我們不留待工程開始時才租用國都大廈是基於兩個原因，第一是業主不會等租客(本堂)這麼久的，第二是若在工程開展時，我們又找不到合適的地方，工程豈不是可能因而延遲，那麼工程的造價可能不只現在的估算了。

3. 問：教牧同工遷往北京道辦公室，週末時間「禮中」、「禮小」均有聚會，如會友需協助，如何安排？「禮中」、「禮小」會否有駐場職員為會友提供協助？

答：擴建過渡期統籌及協調小組已經為過渡期間各項的需要作出了安排，屆時在各個聚會地點均會有同工和各部的負責人當值協助會友。若會友需要協助，請與教牧或幹事同工提出和反映。

4. 問： 新聘的過渡協調主任的工作範疇，會為會友提供甚麼協助？

答： 新設立的過渡協調主任崗位，其主要工作範疇是處理在擴堂過渡期內的相關工作，包括：協助統籌教會各部暢順地過渡到「禮中」、「禮小」聚會、搬遷事宜、器材購置、跟進裝修改善工程、財務、租務和文書工作等等。該主任是需與幹事部和各教牧同工緊密合作，與教會各持份者保持良好溝通，明白他們的需要，目標是在這過渡期內能使本堂如常地為會友提供服務，使教會能暢順地過渡及歸回新堂聚會及辦公。