



《快訊 143》 2016 年 6 月 22 日

322 發展獻議

自去年會友大會通過有關 322 的發展，過去半年多我們一直沿著通過的方向思索及搜尋資料，這些包括：

1. 與不同地產公司聯絡尋找地方發展，搜集有關商舖之租金及出售資料，尤其比較現有九龍城區新出售商業大廈等。
2. 評估 322 地方的土地值及與有關公司聯絡招標及相關之土地買賣事宜。

在不斷的資料搜集中，我們發現：

1. 一般工商舖單位之呎價上升很多，幅度是 1 萬至 3 萬元之呎價。
2. 單位之呎價視乎位置及新舊情況，而最近九龍城區最新之單位呎價要 2 萬至 3 萬元之多。
3. 不少工商業單位較及近工廠區，位置亦相對不方便，呎價會較平宜，但多半亦要 1 萬元呎價或以上。
4. 去年我們經威格斯測量行為 322 做過估值，估值結果是 1 億 2 千 1 百萬。
5. 我們收到一些有興趣收購 322 土地的發展商願意出價是 1 億 3 千萬，與估值相差不遠。

知道這些資料後，我們若然在其他地方購買商用大廈，以約 8 千呎到一萬呎之單位，費用都要過億，且更未必是交通方便之地點。

於是，我們再思索 322 地方發展的可能，發覺若然重建 322 地方，即共三層樓，合共約有 1 萬呎之面積，這還未計

算有數千呎空地可作活動空間，以市值計算，要買同樣面積的地方也要 2 億至 3 億，在九龍城區之商廈售價將會更加高。

經多方考慮，及再與建築師商討及計算，在原址重建三層樓，每層樓也有接近本堂三樓全層之面積，換句話說，即可以使用的地方也不少。為此，我們眾執事經商議後，大膽地推倒重來，建議在原有 322 土地重建一個三層樓的樓宇，以作教會事工使用，經建築師估計，由於不需補地價及只是原址重建，建築費用約為 4500 萬至 5500 萬，對我們來說相信也是一個可負擔到的數目。

這個改變或許會有一些疑問，是否推翻以前所說在其他地方發展教會？是否會帶來教會財務的壓力？是否會有違發展教會的方向？而且也一改會友大會決議出售 322 這地方，這些都是實在的問題。

對以上的問題，確實，這個獻議若然得到會眾的接納，亦要正式上會友大會修訂上次通過之決議，故此最後也要依據會友大會最後決定才可執行。

至於財致壓力，基本上可依據我們的時間表進行，沒有因要急促完成工程而有時間上之追逼，而建築費用約為 5500 萬，財政壓力不算大，我們可向銀行再作較長期的按揭，及按我們的能力制定還款期，目標可以考慮維持現時每月還款約 37 萬之方式。

我們確實未必能即時在其他地方發展教會，不過，這不影響我們仍建立學校教會，因學校仍會尋找可租賃之地方發展，而我們仍會在其他地方發展教會。

原有之計劃要建立青少年聚會中心，及長者活動中心，這些方向將因重建 322 地方而得到更有效的發展，因著有三層樓宇，且 322 地下有一寬大的空地作為未來活動空間，這 322 大樓實有利這兩方面之發展，且因與本堂位置相近，是極有效發展這些事工的方式。除此之外，平日及主日各活動需求，例如青少年逆風帶等也可由白田遷回 322 地方聚會。

至於地方使用設計，我們將在稍後的分享會中再說明，其中包括多功能使用房間、適宜敬拜場所設計的小副堂、長者活動室、小組室，音樂敬拜練習房間、地下戶外休憩場所等。

畢竟獻議就是把我們目前看到最有利教會發展的方式建議出來，經過諮詢討論從而找到一個最合適的方案，我們盼望透過家事分享會，從而把我們的建議更詳細地解釋，及回應當中的疑問。我們盼望透過諮詢、討論、彼此商量以達到共識，亦祈求聖靈在當中引導我們達致一致的看法，按照神在我們心裡的感動而行。

為此，我們懇請各位出席其中一次之分享會，以明白當中我們的想法，及彼此交流等，以為 322 未來的發展繼續努力。

322 家事分享日期安排如下：

7 月 2 日(星期六) 晚上 8:00

7 月 3 日(星期日) 中午 12:30

7 月 9 日(星期六) 下午 3:15

7 月 10 日(星期日) 中午 12:30、下午 2:00

地點：三樓副堂