

教會第二期擴建近況報告

問題解答#6 (5/1/2012)

很顯然地，目前我們第二期教會擴建的進度由於某些原因而大為落後，例如擴建認獻的總金額並不是很高，以及最近青年傳道在道德上的沉淪所引起的餘波轉移了大家的注意力。然而，還是有些新的發展需要讓教會肢體知道。這些發展將以下列問題解答的形式來說明。

問題：

1. 目前認獻的數量是否足夠讓我們繼續進行擴建工程？若是不夠，是否會有第二次的認獻活動？
2. 新的擴建費用有多少？你們如何解決舊工程款(六百六十萬)與新工程款(七百一十六萬)之間的差異？對 Coble 產業的購置如何影響這些數字？
3. 最後的這份七百一十六萬元擴建工程計畫的詳情為何？我們花這麼多錢會得到什麼？
4. 由於最新的預算變成七百一十六萬元，比原先通過的六百六十萬預算多了五十六萬，這個差額需要會眾投票認可嗎？
5. 是否可以給我們一個概略的數字，讓我們知道需要借貸多少錢嗎？
6. 我們現在手上有多少現金能用來進行第二期工程？
7. 萬一無法湊足擴建所需的經費，我們是否有其他可行的方案？
8. 我們向銀行申請建堂貸款的結果如何？
9. 擴建期間若有任何意外上漲的材料費，我們是否保證能支付？
10. 我們目前有沒有一份概略的付款計畫來支付整個教會的擴建費用？
11. 與隔鄰 GDS 協商共建 Allen Lewis 道路，是否有進展？Fee-in-Lieu (FiL)是什麼意思？
12. 擴建委員會預計何時將建地計劃提交 Cary 市政府審核？為什麼不等到開工前才送審？
13. 建地計劃送審與建築繪圖過程如何配合？
14. 最新的施工時間表為何？預計何時能夠遷入新堂？

解答：

1. **目前認獻的數量是否足夠讓我們繼續進行擴建工程？若是不夠，是否會有第二次的認獻活動？**

沒錯，到目前為止我們的認獻金額並不够讓我們開始進行擴建工程，它的費用已經變成七百一十六萬，比 2010 年 10 月通過的六百六十萬預算高出了五十六萬。會眾需要認定這筆新的預算。這筆新費用很容易解釋，我們將在問題五中詳細說明。到 4 月 29 日星期天為止，我們共收到 153 份認獻單，認獻總額為九十六萬三千七百八十六元，而我們這初次認獻活動的目標是一百七十萬。

是的，我們會有第二回的認獻活動。等第一次的認獻活動結束後，建堂認獻委員會將會提供更多這方面的訊息。

2. **新的擴建費用有多少？你們如何解決舊工程款(六百六十萬)與新工程款(七百一十六萬)之間的差異？對 Coble 產業的購置如何影響這些數字？**

我們以列表比較的方式最能夠回答這個問題：

	Then [October 2010]	Now [March 2012]
預算	\$6,600,000	\$7,160,000
	預算增加的原因	
增加的面積	34,429 平方英尺 [加蓋於現有教堂後方，無崇拜會堂]	40,120 平方英尺
	增加了 5,691 平方英尺	
額外的費用	約\$110 /每平方英尺	\$626,000
	\$110 / sf x 5,691 sf = \$626,000	
連接建築物間的封閉式通道 1,792 sf x \$110/sf	不在 2010 年 10 月的藍圖中	[\$197,000] []包含在\$626,000 中
RCCC 負擔一半 ALDE (Allen Lewis 道路擴建)	未包含在內	\$139,000
拓寬 Chapel Hill Road	未包含在內	\$260,000
新的費用	建築物: \$626,000 [封閉式通道: \$197,000] 拓寬 Chapel Hill Rd: \$260,000 ALDE: \$139,000	增加總額 \$1,025,000
整地 ¹	\$1,130,802	\$876,447 節省了 \$254,355
不足差額 []	\$6,600,000	\$7,160,000
	[\$560,000]	
尋求會眾的認可	\$7,160,000 - \$6,600,000 = \$560,000 + 15% 天花板	
	追加 \$644,000 (包括\$84,000 的儲備金以防意外的開支)	

¹ 請參照上表中整地那一列。購買 Coble 產業如何影響我們的建築費用？我們的購買費用是四十二萬元現金。購買 Coble 產業之後，我們的擴建藍圖整個改觀。原先\$6,600,000的建築費用包括交誼廳，但不包括正式的崇拜會堂，而且擴建的地點位於現有教堂的北面或後方。在這種情況下，十二至十五年後我們將需要進行第三期擴建，沿著 Chapel Hill Road 或是往南建造一間崇拜會堂。

請注意在 2010 年的計畫中，整地的費用為\$1,130,802。這是因為在教堂北面加蓋建築物使我們必須將現有的乾式蓄水池(dry pond)升級為濕式蓄水池(wet pond)，這一工程相當昂貴。增加了 Coble 這塊地後，建築藍圖有了顯著的改變。新的建築物將沿著 Chapel Hill Road 建於教堂南面，如此一來，整地工程將包括在 Coble 土地上挖一個新的乾式蓄水池，這樣的費用還比較低——\$876,447——因為新的地下管線不需要那麼長，也不用花那麼多錢。所以從\$1,130,802 到\$876,447，我們省了\$254,355。由於 Coble 產業的購價是\$420,000，扣掉從整地節省下來的開支，實際的花費變為\$165,645 (\$420,000 - \$254,355 = \$165,645)。

3. 最後的這份七百一十六萬元擴建工程計畫的詳情為何？我們花這麼多錢會得到什麼？新的建築物面積為 40,120 平方英尺。

➤ 一樓

- ◆ 崇拜會堂：六百六十五個可移動座位
- ◆ 小教堂：一百廿八個可移動座位 (亦可兼作大教室)
- ◆ 詩班室和會議室 (可充當教室使用)
- ◆ 寬敞的走廊：145 英尺長 x 16 英尺寬 = 2,320 平方英尺
- ◆ 有十個隔間的女廁
- ◆ 十一間辦公室(包括財務辦公室)加上接待區和休息區

➤ 二樓

- ◆ 十一間教室，四百四十七個座位
- ◆ 圖書館(加大空間)/ 會客室

➤ 外面

- ◆ 新舊建築間封閉式通道：140 英尺長 x 12.1 英尺寬 = 1,792 平方英尺
- ◆ 最大限度的停車位：434 個 (現有的 138 個加上 296 個新的)
- ◆ 在 fee-in-lieu 的過渡期間 (參問題九)，因我們現有的進出口/車道可繼續通行，將迫使我們損失廿五個停車位。當 Allen Lewis 道路擴建工程完工、可以蓋新的進出口後(在擴建後的 Allen Lewis 路上)，現有的進出口將被封閉，改建為廿五個停車位。這項改建工程將會需要額外的費用。

4. 由於最新的預算變成七百一十六萬元，比原先通過的六百六十萬預算多了五十六萬，這個差額需要會眾投票認可嗎？

需要。教會議會將於近期內找一個適當的時間，尋求會眾對這筆額外費用的認可。

5. 是否可以給我們一個概略的數字，讓我們知道需要借貸多少錢嗎？

沒問題，讓我們列表來顯示：

	項目	費用	預估年結餘	貸款
1	銀行貸款目標 ²		\$225,000 ⁴	\$3,000,000 ²
2	新預算 (2012 年 3 月)	\$7,160,000		
3	現有現金	\$1,800,000		
4	認獻總額 (截至 4/1/2012 止)	\$997,000		
5	RCCC 目前的經濟能力 [3+4]	\$2,797,000		
6	短缺 [2-5]	\$4,363,000		
7	貸款	\$3,000,000		
8	所需的額外現金 [6-7] ³	\$1,363,000		

² 我們的財務能力最高能負擔到這個數目。即便是借貸這樣最小限度的金額，要償還每年的貸款費用仍將使我們感到吃力。

³ 需要更多的認獻金額來填補這筆\$1,363,000 的差額。

⁴ 平均的奉獻收入結餘。我們每年需支付\$330,000 的貸款，所以還需要\$80,000 到\$100,000 來補足兩者之間的差額。

6. 我們現在手上有多少現金能用來進行第二期工程？

目前我們可用於第二期擴建的現金是 180 萬。先前曾向會眾報告的數額是 220 萬，然而我們需要保留 40 萬運作準備金，以備六個月的教會事工、教牧同工薪資與福利支出。

7. 萬一無法湊足擴建所需的經費，我們是否有其他可行的方案？

我們的確有一些選擇，但同時也必須面對因延緩擴建而造成的後果。不過無論如何，我們都需要更多的奉獻。以下列出我們可能有的選擇及其結果。

	選擇	結果	
1	向銀行表示我們將認獻金額提高至 200 萬，以爭取最高額度的貸款	我們還短缺 330 萬，但可以支出所餘的奉獻補足。結果：工程可照以下第 11 題中的時間表進行。	
2	以我們現有的著手進行：尚缺少 140 萬（見第 5 題），縮小原先計劃擴建的規模，分幾個階段完成擴建工程。	<u>優點</u> <ul style="list-style-type: none">- 工程可以開始進行- 對已認獻的會眾有所交代	<u>缺點</u> <ul style="list-style-type: none">- 修改建地計劃- 曾經研究過，但發現沒有真正的好處- 將來的工程經費會增加
3	將擴建計劃延後 12—18 個月，以募得更多經費	<u>優點</u> <ul style="list-style-type: none">- 實際、風險低- 確定有足夠的經費	<u>缺點</u> <ul style="list-style-type: none">- 沒有信心- 讓會眾失望- 建堂成本及利率都會上漲

8. 我們向銀行申請建堂貸款的結果如何？

我們曾與 BB&T、First Citizens 和 Wells Fargo 三家提供商業貸款的銀行交涉，並提供他們本教會 5 年的財務資料。目前為止，僅 Wells Fargo 一家有初步的回應。Wells Fargo 表示，貸款給本教會不是問題，真正的問題是我們所需負擔的貸款金額；這也印證了教會擴建委員會的考慮，就是我們需要更多的奉獻，才能夠負擔每月的貸款。假設利率 4.75% 的 300 萬貸款，每月得繳\$27,569，也就是說，我們每週的奉獻必須增加\$6,362，才足以支付每年\$330,826 的貸款總數。

上述的例子是以十五年的商業貸款來計算的，每五年還可以再和銀行重新商量貸款利率。

9. 擴建期間若有任何意外上漲的材料費，我們是否保證能支付？

這是一個很好的問題，不過任何增加的材料費用對我們都沒有影響。一旦分包商投了標，而且 Choate 營造商和洛麗華人基督教會接受之後，所有的價錢就被鎖定了。即使將來材料費用上漲，損失的利益將由分包商承擔，而不是我們教會。在\$7,160,000的預算中，我們保留了預防意外開支的儲備金（5%工程儲備金），但是這筆儲備金是為了萬一需要更改工程項目，而不是為了材料費的上漲。

這是一把兩刃的劍。我們也有可能可以省下一些費用，不用付到全額。省下的費用通常會由工程夥伴們共分：建築師、GC 和洛麗華人基督教會。洛麗華人基督教會擁有設定分配比例的權利。這就像是對良好行為的獎勵一樣。

10. 我們目前有沒有一份概略的付款計畫來支付整個教會的擴建費用？

這個我們可以盼望並加以推測。從錢的角度嚴格來說呢，我們在財務上還沒有能力開始第二期的擴建工程，有下列兩個原因：

- ◆ 要達到每年償還\$330,000 貸款金額的目標，我們每年奉獻的結餘大約還短少 \$100,000；參問題五。
- ◆ 從問題五我們還知道，我們仍需\$1,363,000 的現金。

因此，假設性地回答這個問題，假定我們能貸到\$4,363,000 的工程款(事實上我們不能，因為財力上不夠資格)，但本金維持不變：

- ◆ 每一段工程完工時，我們先以現有的\$1,800,000 建堂基金來支付。這是我們自己的錢，付給分包商，而不是銀行。
- ◆ 再來我們會先用完手頭的現金和實際收到的認獻款項。
- ◆ 然後開始工程貸款。同樣地，也是等各段工程完工後才付錢。GC 會將發票給銀行核對，然後銀行付款給他們。每一段工程完成時，銀行會繼續付錢，直到整個大工程完工。
- ◆ 一直到第二期擴建工程全部完工後，洛麗華人基督教會才開始償還貸款。接下來就是我們從擴建的興奮中清醒過來，了解到我們開始需要償還工程貸款，不是 \$3,000,000，而是\$4,300,000。
- ◆ 請注意：這一段說明是根據我們將會收到\$1,700,000 的認獻金額而假設的，也就是說我們手上有這些錢。

11. 與隔鄰 GDS 協商共建 Allen Lewis 道路，是否有進展？Fee-in-Lieu (FiL)是什麼意思？

洛麗華人基督教會目前尚未能與 GDS 達成友好的協議。他們對工程的費用及所損失的土地，要求大量的現金補償。我們請 Cary 市政府從中協調，希望能夠達成協議。經過與數位 Cary 市政府交通和工程部主管討論協商之後，Cary 市政府願意以 Fee-in-Lieu (FiL) 的方式幫助本教會免去建造 ALDE 道路的工程，而 RCCC 也不需要再繼續與 GDS 交涉以達成協議。我們教會必須捐出一段 30 英尺的土地，以供將來建造 ALDE 道路之用，我們便無需再對建造此道路負責。此外，我們也需要付給 Cary 市政府一筆保證金（目前暫估

為\$139,000)，以備將來建造 ALDE 道路之用。

此筆\$139,000 是由我們所聘的土木工程公司 Alpha Omega Group 估計，並經營造商 Choate Construction 公司認同的數額。當我們將建地計劃提交 Cary 市政府審核的同時，也將對 Fee-in-Lieu 的方案提出申請；Cary 市政府便將審核，以確定\$139,000 是他們能夠接受的金額。我們教會必須付給 Cary 市政府的極限，就是 Cary 市政府所決定的保證金數額。將來建造 ALDE 道路時，若是成本高於我們教會所繳的保證金，Cary 市政府將一則承擔多出來的部份，或是與 GDS 交涉以減輕負擔。感謝讚美神！就如不再需要與 GDS 協商一樣，祂又為我們開了一條路。

12. 擴建委員會預計何時將建地計劃提交 Cary 市政府審核？為什麼不等到開工前才送審？

Alpha Omega Group 公司將於 2012 年 5 月 10 日將計劃提交送審。Cary 市政府會在 6 個月之內審核。現在提交送審對開工日期沒有直接的影響。牧養團認為，為了謹慎與省時起見，應將已完成並繳清費用的計劃立刻送審。如此一來，便完成了擴建計劃中的建地開發及設計的階段。下一個階段則是所謂的工程繪圖階段，此繪圖包括了實際工程中的細節，也是分包商決定實際成本的資料。

第一階段	第二階段
Basic Services SD/DD (建地開發及設計)	Basic Services CD (工程繪圖)
已完成 – 可送審	尚未開始

儘早提交送審的另一個原因是要向 Cary 市政府申請他們提供我們的 Fee-in-Lieu 方案，以免將來他們反悔，我們便錯失良機。

提交送審的建地計劃包括了(1)土木工程整地計劃，(2)建築藍圖；同時我們也會申請 Fee-in-Lieu 方案。

13. 建地計劃送審與建築繪圖過程如何配合？

我們會先完成一項，再進行下一項，而非同步進行。首先將建地計劃送審，審核過程可能長達 6 個月。一旦通過審核，我們就可以開始進行建築工程繪圖的階段，需時約為 4 個月。然後將工程繪圖提交 Cary 市政府審核，此過程需時 6 個月。這段時間，可能因 Cary 市政府要求修改繪圖而延長。批准後的繪圖便交給營造商 Choate Construction 發包給分包商來決定實際建價總額。發包是公開的過程，預計 1 個月完成。營造商 Choate 選定分包商之後，便開始申請整地及建築許可。收到許可之後，才能決定何時適合動工，因為冬天天氣溼冷不適合整地。

以下第 14 題是預計的時間表。

14. 最新的施工時間表為何？預計何時能夠遷入新堂？

施工時間要根據\$7,160,000 的範圍，以及十月底之前會眾投票認可這筆額外的預算而定。此時間表的根據是 300 萬貸款，加上\$1,363,000 和多於目前認獻金額\$963,786 的現金或認獻。

月份	第二期擴建時間表					
2012年 ¹	教會的工作	主要工作夥伴	結果			
5月	1. 5月10日將建地計劃提交 Cary 市政府審核，過程為時可至6個月。 2. 認獻事工繼續進行	Alpha Omega Group Cary 市政府(TOC)	通過審核工地計畫			
6月						
7月						
8月						
9月						
10月						
11月	設計師開始繪圖，需時4個月	McClure Hopkins Architects	完成工程繪圖 (CDs)			
12月						
2013年						
1月	將繪圖提交 Cary 市政府審核，審核過程需時約6個月	Cary 市政府 (TOC)	繪圖先通過審核再決定分包商，以確保預訂的成本不變			
2月						
3月						
4月						
5月						
6月						
7月	根據審核過的繪圖選定分包商	Choate Construction	選定分包商、簽約、準備開工			
8月				整地、開工 工程需時 15 個月	Choate Construction 和各分包商	完成第二期擴建
9月						
10月						
11月						
12月						
2014年						
1月						
2月						
3月						
4月						
5月						
6月						
7月						
8月						
9月						
10月						
11月	遷入新堂！如果這是神的時間表，感恩節主日當天，我們三堂的會眾都能夠在新堂崇拜。					

¹最糟的情況下。

洛麗華人基督教會認獻籌款問題解答 (4/23/2012)

Q: 我們認獻籌款的目標是甚麼？

A: 我們認獻籌款的目的是為了支持教會第二期擴建，同時幫助我們學習委身予神，以信心仰望神的供應，在我們一般的十一奉獻之外，為擴建認獻籌款。以下列舉此項事工的目標：

- 希望每一位會眾都參與認獻；讓神感動每個人，使所認獻的金額能夠榮耀神。
- 不論您所認獻的金額為何，我們都非常需要您的代禱和支持。
- 達到一百七十萬的認獻目標。

Q: 可以何種方式奉獻？

A: 我們接受現金及股票奉獻。

- 我們教會已經設立了股票代理帳戶和奉獻辦法。欲知詳情，請與財務執事梁柏強弟兄聯絡。
- 若是您想捐獻貴重的物品、珠寶或有價資產，請先將其轉換為現金，因為教會無法管理或以您選擇的方式變賣它們。

Q: 萬一認獻的總額達不到一百七十萬，會有甚麼因應的措施？

A: 我們需要：

- 齊心禱告，求神幫助我們知道祂在擴建事工上的最佳時機。我們深信，神要我們擴建的目的是使用洛麗華人基督教會來擴展祂的事工。
- 齊心禱告，求神幫助教會議會帶領會眾尋求其他可行的方案。

Q: 我不想參與認獻，但願意增加我的奉獻來支持教會擴建。

A: 銀行要求我們提供認獻資料（包括總金額和認獻單位總計），才願意考慮我們的貸款申請。為了確保銀行願意提供貸款，請您務必參與認獻。

Q: 你們如何保密個人認獻資料？

A: 您的認獻是除了十一奉獻之外的犧牲奉獻。財務部同工必定會妥善處理並保密您認獻和十一奉獻的資料。

- 我們只會公佈所認獻的總額及認獻單位總計。
- 按著神的供應和您對神信實的承諾，請您自己記錄所認獻和實際奉獻的金額。洛麗華人基督教會將不會追蹤您的認獻記錄和奉獻金額。

Q: 若我想認獻，該怎麼做？

A: 請填好認獻卡，在卡上填入神感動您在 2012 年及 2013 年認獻的金額，此項金額是您一般十一奉獻之外的數額。然後將您的認獻卡投入主日崇拜奉獻袋中，或是放在教會大廳的“認獻箱”內。

Q: 甚麼時候可以根據認獻的金額開始奉獻？

A: 從 2012 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日這段期間，您可以按照您個人計劃的時間，例如每星期、每個月等，開始金錢的奉獻。