

九龍城浸信會建堂換地計劃

目的

本文件旨在向黃大仙區議會闡述有關九龍城浸信會(下稱「城浸」)向政府申請換地及遷移會堂至東利道的計劃，並徵詢黃大仙區議會的意見。

背景

2. 財政司司長於二零零九至二零一零年度發表的政府財政預算案中曾提及，「自從行政長官在經濟機遇委員會第二次會議後提出政府部門應積極配合慈善機構和志願團體的擴建或搬遷計劃後，我們已收到約十個社區建設項目。我們亦會視乎個別項目的需要，考慮提供非經常資助」。城浸的建堂換地計劃便是該十個社區建設項目中的其中一個項目。

城浸會堂現況

3. 政府於一九六七年批地讓城浸興建現時位於九龍城亞皆老街二零六號的會堂，面積約為二萬平方呎。除了宗教用途以外，會堂內亦設有幼稚園，而城浸在黃大仙區運作的長者鄰舍中心及彩坪閱覽室更多年來持續服務黃大仙區的居民，特別是青少年及長者。

換地計劃

4. 由於會友及服務者數目日漸龐大，會堂的地方實在不足以應付日常服務，因此城浸多年前已額外租用地方。儘管如此，可使用的空間仍然嚴重不足，長遠會影響服務的發展，所以城浸須尋覓更大的堂址，以繼續擴展服務。有關計劃的詳情請參閱附件。

5. 根據九龍東區地政處提供的資料，可供城浸換地建堂的土地是一幅位於東利道的政府土地。該政府土地於橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/21規劃為「政府、機構或社區」用地。地盤面積約為四千平方米，城浸擬於該地盤上興建的教堂將為一座十七層（包括三層地庫）的建築物，樓宇高度不超過香港主水平基準以上六十四米，而總建築面積約二萬五千七百五十平方米。城浸將在擬建的教堂建築物提供教會、非牟利幼稚園和牧師宿舍。換地方案現正進行部門諮詢。該項發展建議除需要得到相關政策局支持及在政府部門不反對的情況下，換地方案仍須獲行政長官會同行政會議通過，地政處方可向城浸批出換地契約。

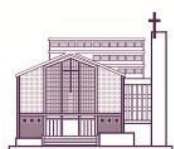
文件提交

6. 本文件將提交二零一五年一月六日第二十次黃大仙區議會，供議員討論及發表意見。

黃大仙區議會秘書處
二零一五年一月

檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt. 38

新址



九龍城浸信會

建堂換地計劃書



現址



九龍城浸信會建堂換地計劃詳情

1) 目的

本文件旨在向委員闡述有關本會向政府申請現址亞皆老街 206 號 (KIL7991)換地遷移至新址東利道(NKIL6501)的建堂計劃，徵詢黃大仙區議會意見。

2) 教會的簡史及使命

~ 以耶穌基督的愛與全人關懷的福音對社區作無私的奉獻 ~

九龍城浸信會(以下簡稱「城浸」)自 1939 年立會至今逾 75 載，曾經歷國家和香港內憂外患的歲月，一貫以來深切地關懷社會各階層的需要。遇見社會的匱乏，即竭力支援關懷大眾，如：五十年代東頭村大火後，為居民籌建博愛村的房舍；稍後亦籌辦了中小學以增加青少年接受教育的機會等。城浸漸漸發展成遍佈九龍及新界二十多間浸信會的母會；又藉著成立差會在不同時期差派宣教士出外服侍和會友探訪，是一所樂意從香港大小社區開始，走編東南亞及歐美各地的大型教會。

1958 年城浸與政府協商以士他令道會堂地段交換現址，用地面積約 20,000 平方呎(約 1,860 平方米)，以籌建本堂(包括大禮堂、幼稚園及共十層的教會大樓)。本會現職同工(不包括學校和長者鄰舍中心等)約 100 位，會友名冊累積人數達 17,000 人，而每星期恆常聚會人數超過 5,000 人。當中包括接受學券制的四間幼稚園、兩間資助小學、教育局資助的閱覽室、社署津助首間巨大長者鄰舍中心(樂富及黃大仙上村) (Mega Neighbourhood Elderly Centre)機構。

本會會友人才濟濟，經常運用其專業和技能，遵從基督的教導切實地走進社區義務協助有需要人士，包括有：醫護團隊參與大型活動的醫護工作、營商人士於金融風暴期間提供解決財務問題的顧問服務、專業輔導員及社工成立支持癌症患者及家屬小組、單親支援小組等等。每年到鄰近醫院及安老院舍探訪超過 100 次；亦恆常透過家長講座及兒童聚會與區內數十所小學及幼稚園保持緊密的聯繫，直接了解他們的需要。



城浸在教育及社會服務上亦不遺餘力，每年資助本會位於黃大仙區的長者鄰舍中心接近二百萬，為社署資助總額 64%。近三十年，城浸在現址以外自資開辦的服務(non-subsidized service)計有成人發展中心、匡耆計劃及愛家園(家庭服務)等。未來，本會更積極探索營辦中學、青少年中心、安老院舍、耆壯中心、家庭中心等機遇，以提供「一條龍」式的優質教育和全齡(零歲至終老)的服務。

3) 我們的架構

請參考附件一。

4) 財政情況

本會 100%經費來自教會會友的捐獻，詳見九龍城浸信會網頁及文獻。

5) 具體服務

5.1) 在教會內的分齡牧養工作

5.1.1) 耆壯工作

專為 50 歲或以上壯年人士及年長者，藉著查考聖經、唱福音詩歌等提供全人關懷的支援等。

5.1.2) 青少年工作

專為青少年舉辦查考聖經課程、設有福音青年劇社，於每年舉辦大型基督教戲劇表演；並設有野外訓練事工，發揮青少年的自信及提昇他們的自我價值，傳揚基督信仰強調的互相愛護、互相尊重的精神。

5.1.3) 幼兒工作



本會幼稚園除教學之外亦十分著重視家長工作，每年均舉辦多項家長講座、親子同樂日、暑期培訓班等。

5.1.4) 殯儀喪事工作

為有需要的家庭提供一站式的喪事服務，並關心家人身心靈需要。

5.1.5) 輔導工作

自 1983 年開始，專業心理學家及知名的資深輔導員為任何人士提供適切的義務輔導關懷，包括信仰上的鼓勵。

5.2) 外展服務工作

5.2.1) 成年發展中心

於 2004 年成立租用太子道西家歡樓，專為 30-49 歲人士提供各項有益身心的興趣班組，為滿足不斷增多的需要，讓區內更多居民及會友受惠。

5.2.2) 家庭服務

過去三年一直跟九龍城社會福利署綜合家庭服務中心合辦多項家長興趣班，其中包括：英文班、電腦班、美食班、並設有單親家庭小組。因應去年 6 月份啟晴邨家庭事件，本會即時成立義工關心小隊，與長者鄰舍中心合作，派發 2000 個義工及長者手製的愛心曲奇，並於現設有攤位及專業社工，即時關心家庭及小朋友的需要。

5.2.3) 義工專業團隊

恆常參與教會外之義工活動，如：去年的端午節，本會動員了 300 名青少年協助派糉，成功探訪了 320 多名黃大仙區獨居長者。另又派出 200 多名義工協助，參與跟房署合辦的探訪活動，成功接觸 2,000 戶家庭。為關心區內街坊，於 2009 至 2014 年期間，分別在亞皆老街遊樂場舉辦「社區同樂日」及賈炳達道遊樂場舉辦「冬日暖意嘉年華」；透過多個攤位接觸及服務街坊，將關愛帶到社區每一個角落上。



5.3) 現時在黃大仙區已提供的服務

~ 與黃大仙區服務息息相關 ~

城浸在黃大仙區連續 5 年帶領區內十一間長者鄰舍中心舉辦的「黃大仙區推廣長者健康運動」及連續 13 年帶領區內六間社福機構「橫樂一家親」。本會亦積極參與黃大仙區的家友凝計劃、快樂人生、和平計劃、黃大仙警方滅罪大使、隱蔽長者計劃，並每年跟樂富村及黃大仙上村兩村的「屋村管理諮詢委員會」合辦多項屋村活動。過去並得民政事務局曾德成局長及各政府專員經常來訪中心參觀本會服務。在 2014 年，本會更榮獲「家庭議會」頒發「傑出家庭友善僱主」獎項；另中心同工亦於 2011 年榮獲民政事務局「民政事務局長嘉許計劃」頒發傑出社區服務獎等。這些實是黃大仙區對本會服侍的認同及很大鼓舞：

5.3.1) 長者鄰舍中心

於 1996 年成立、2006 年與黃大仙上村一間長者活動中心合併，成為全港首間巨大長者鄰舍中心。現在長者會員接近 1,900 位，兩單位同時提供飯堂，每日用膳長者超過 120 人。又與扶輪中學合辦「長者學苑」，除提供恆常的獨居小組、關懷探訪、個案輔導、班組活動、借用物資服務之外，為加強家人的關係，中心亦自資設立家庭服務；為填補區內長者個人照顧服務上的需要，本會亦在十年前自資加設「匡耆計劃」，提供緊急護送、送飯、購物、殯儀等工作。

5.3.2) 彩坪閱覽室

自 1977 年開始，本會自資人手，為彩虹村青少年及學生提供一所環境舒適、寧靜的溫習地方，透過關懷接觸，陪伴青少年人一起成長，調整他們的價值觀，關心他們身心靈的需要。

5.3.3) 家庭服務-愛家圓計劃

於 2010 年自資開辦以早期介入、及早預防的先導服務，每年自資接近 60 萬，先在九龍城區開展家庭服務，關顧區內家庭，並多次與社署綜合家庭服



務中心攜手合作；兩年後，我們認定應將資源擺放在「有長者同住的家庭」上，將服務擴展至黃大仙區長者鄰舍中心內繼續推行。

5.3.4) 匡耆計劃

本會每年自資接近 50 萬舉辦「匡耆計劃」，專為獨居及有需要長者提供短暫送飯、緊急陪診、簡單維修、即時購物、日間照顧等緊急性的支援服務、為無兒無女的長者舉辦「蝦仔蝦女」配對關心計劃等。

6) 遷往新址的迫切需要

由於本會現址亞皆老街用地面積僅得約 1,860 平方米，使用量早於 10 多年前已開始達極之飽和的階段；故當時已需租用太子道西家歡樓兩層、培道中學及小學、馬頭涌官立小學等地方以解燃眉之急。但由於會友及服務者數目日漸龐大，本會在租借以上地方後，使用空間仍然嚴重不足！為教會會友及訪客帶來使用上很大的不便和限制，如：很多家庭成員不能一起在同一個地方聚會和崇拜等。長遠亦會影響本會的內部運作及服務發展；所以，本會極需要覓尋更大的堂址，以確保服務繼續擴展。

2002 年，本會委任一所顧問公司，代為物色其他可供申請的地方，並提供了包括東利道在內的三個選址。2005 年 4 月，教會在房屋規劃地政局的官員安排下，與該局及規劃署、地政署之官員開會，可讓教會考慮申請東利道之地段。教會便再邀請另一顧問公司作初步環境評估，並研究了教會原地重建之可行性不大。此外，由於本港土地用土嚴重短缺，政府已向本會表示東利道新址是本會唯一可換地建堂的用地。東利道新址位處東頭邨、啟德發展區等新舊區之間及鄰近未來重要的交通樞紐。隨著區內居民人口增加及需要漸趨繁多，本會懷抱更大的使命及承擔去服侍和關懷這班社群，致力開拓比現址更優質及更多元化的服務！

7) 新堂的主要設施及用途建議

7.1) 敬拜中心/禮堂 (Worship Centers / Chapels)



用途：四個禮堂可分別容納大約300到4,000人，包括詩班席、管弦樂隊、手鈴組等使用的地方及浸禮池，以配合基督教崇拜及不同大小的聚會的需要，如：舉辦婚禮、喪禮、聖經講座，還有特別為嬰兒/小童、傷健人士、不同語言人士及傳譯的聚會地方、祈禱室等。

7.2) 成長班(主日學/查經班/團契) (Sunday School / Bible Study / Fellowship)

用途：為不同年齡組別提供學習信仰、生命成長、聯誼等的地方

7.3) 聖樂場地 (Church Music)

用途：為約500位由幼兒、少年、青年至成人分別組成的不同詩班及樂隊，因應不同崇拜、儀式、節慶、語言等需要而提供場地作個別練習、合奏及樂器存放之用

7.4) 基督教資源中心 (Christian Resources Centre)

用途：提供不同基督教書籍、多媒體圖書館等資源的閱覽或借用

7.5) 茶水間 (Pantries)

用途：給參與不同崇拜、團契、聖樂練習、會眾及辦公室職員使用，並提供食物及聖餐餐具的存放

7.6) 幼稚園(包括教員室) (Kindergarten including Staff Office)

用途：給予3至6歲幼兒及全日制幼稚園使用，周六及周日則作主日學/團契等聚會使用

7.7) 教會行政樓層(只供教會使用) (Church Administration Block, solely for church purpose)

用途：提供約150名教牧及文職職員作辦公室及職員與執事會等內部會議使用，作為對約1萬名會眾的支援服務及行政管理

7.8) 牧師宿舍 (Pastor's Quarters)



用途：提供部份駐守教會教牧職員的宿舍

7.9) 停車場：

用途：提供約200個私家車位及20個電單車位

8) 新堂服務擴展建議

8.1) 在教會內的分齡牧養工作

8.1.1) 宗教服務：本會作為香港少數大型教會之一，一直擔當支持社區及本地其他中小型以至國外教會的角色，令新堂成為他們高度重視的項目。它將可提供更大空間及更完善設施，還有更多教牧職員的服務，以容納及關懷現有及鄰近社區不斷增加的信徒/有興趣認識基督教的居民和遊客於宗教信仰方面的需要(如:敬拜、團契)；繼續承辦大型基督教講座(如已作舉辦超過 40 年的港九培靈研經會的主場及國外轉播)、教會音樂演出等。

8.1.2) 耆壯服務：鼓勵長者/第三齡人士查考聖經、唱詩歌、禱告等方式來認識及面對退休前後的適應；鼓勵他們參與外展義工服務以充份發揮他們的能力和經驗，邁向有意義的人生。

8.1.3) 青少年服務：培訓青少年領袖，藉著學習聖經教導以推動他們關注社群；鼓勵他們使用本會場地及設施作宗教及道德教育方面的交流聯誼，讓青少年在個人成長、學業及生涯規劃方面得到均衡發展，舒緩情緒及壓力，成為傳福音之橋樑。

8.1.4) 輔導方面：現代人對心靈平安有很大渴求，我們堅信「信仰」、「靈修」、「安靜」對個人都有整全的幫助，本會提供多元化的個人及小組輔導、導引服務，亦會使用者心靈、成長和情緒上的有需要，並可以按照不同需要約見傳道同工。

8.2) 幼稚園服務：除了提供常規課程服務外，透過家長講座、聚會來減輕家長在教養幼兒子女時所面對的壓力等。



8.3) 成年發展中心(外展服務)：為在職人士、家庭照顧人士及少數族裔介紹基督教信仰，學習家庭生活教育、溝通、情緒及壓力管理，並且繼續開展男士事工，針對成年男士需要開展不同服務及小組。透過活動作文化認識及交流，生活導向適應服務等，建立自助支援網絡，義工服務及物資轉贈等。

8.4) 居家安老計劃(外展服務)：為長者居於家中也可安老的服務，提供即時的協助或轉介。以緩解護老者的壓力和負擔，同時透過舉辦一系列的輕鬆減壓活動，例如：按摩、休閒閣；更可鼓勵家人與長者共同參與活動，增進感情與溝通；為部分行動不便或居於院舍的長者，提供社區關懷探訪行動。

9) 對黃大仙區和居民的裨益

9.1) 本會以社區為本的服務精神，以和諧共融，推動不分年齡及種族的社區服務，廣納區內居民，為各年齡階層人士提供服務窗口，與區內不同的持分者保持緊密的溝通和聯繫，建立策略性聯盟，以共融的概念，有助提昇區內的社區資本，建立更和諧的社區。

9.2) 新大樓位處鄰近東頭邨、新蒲崗及啟德新發展區，大樓針對該區人口特色，提供包括老、中、青、幼、少數族裔及新來港人士。由於是自資服務，可以機動性地運用彈性的服務手法回應地區需要，提供多元化、富地區特色的一站式綜合服務。

9.3) 承傳本會與地區團體建立長久聯繫的網絡下，會持續緊密與地區不同機構部門合作，定期舉行交流會議，分享資源及協助計劃，跨專業、跨界別合作。

9.4) 繼續策動本會龐大的義工團，以配對方式，為有需要人士提供持續探訪及關懷服務。



10) 新堂設計及配套上與地區需要的配合

本會一直密切地與相關政府部門、社區團體和居民保持良好溝通，高度關注新堂在景觀、空氣流通、交通配套設施、環保及綠化等方面與周邊環境及居民需要的配合，亦委託了不同專業顧問進行有關研究及提出改善和優化的建議方案 (見附件二、三及四)：

10.1) 有關新堂的景觀及空氣流通情況

新堂分高低兩翼，高座之高度限制已修訂為 64 米以減少建築物的橫向幅度，從而盡量避免阻擋東匯、東頭邨、啟德發展區的景觀。高座特別以長方型設計，而闊面將朝向東北(新蒲崗)方向，窄面朝向啟德發展區，可以同時減少屏封效應，繼續保持區內空氣的流通。

10.2) 有關東利道的交通流量及車位停泊情況

本會一直與相關政府部門包括運輸署及地區持份者 (例如:李裘恩紀念中學) 保持緊密聯繫。由於教會大樓使用高峰期一般為週末下午及晚上、週日上午至中午時段，正好是非繁忙路段時間；如獲得運輸署批准於週六及週日容許由教會大樓接通太子道東由西向東行線，則可大大減輕樂善道及東利道之交通流量。

10.3) 有關臨時停車位情況

據悉政府的臨時停車位雖可作停車位的短期解決方案，但長遠的土地用途規劃及與周邊發展(即學校及民居)的配合更加重要。首先本會將保留東利道的停車咪錶。另外為減少對地區泊位的影響，本會不惜斥資加設三層共可容納約 200 個私家車位及 20 個電單車位的地庫停車場供會友及訪客使用，以減輕對區內停車位的影響。

10.4) 環保及綠化

為配合新堂與周邊景觀的融合，大樓將採用簡潔富現代感的設計，在部份平台及頂層天台更設有綠化空中花園，大大增加地區上的綠化環境；加上建築物將考慮



採用合適的節能設計，不但令附近民居享用更佳的視觀，更可幫助調節鄰近一帶的微氣候，務求締造可持續建築環境。

11) 總結

面對新時代新社會的需要和複雜的社會問題，城浸領袖及會友皆秉承基督教「愛人如己」的信仰，教會上下同心、各盡所能、各施其職，務求在發展、策略、規劃、人才、資源上積極地作好準備，以迎向更大的挑戰和承擔！本會繼續傳揚締造和平友愛的社羣、重視家庭、尊重長者、致力培育年青一代等。本會早已建立長久深入的人際脈絡、掌握地區及人力資源，目前經常聚會 5000 多位會友各有專長，一呼百應。在上次申辦啟晴長者鄰舍中心時，亦深得 28 間機構團體願意合作，成為我們的合作伙伴。我們深信城浸的地區服侍及關懷，必定能幫助黃大仙區成為更社會共融、安居樂業、互助互愛的社區，並可領受從耶穌基督而來的平安與福氣。



九龍城浸信會架構

1) 教牧團隊

1.1 同工資料

會務核心組：	林培喬、梁明財、郭健民
牧師：	黃嘉樂、余金蘭、吳彩虹、白智信、李木義
聖樂主任：	林崇哲
榮譽會牧：	張慕皚
傳道同工：	鄭嬋芳、鍾志賢、冼文諾、饒炳德、曾智聰、羅萃賢、何慧芬、柯秀鳳、王念慈、饒偉利、張志堂、馮慧敏、李嘉焯、黃淑霞、胡美華、李靈亮、李瑞科、陳小玲、黃榮基、盧娟芬、李潔珍、梁桂華、陳沛偉、謝素賢、黎玉蘭、陳淳、朱在慈、陳詠恩、王杰、勞家怡、李文珊、李文深、龐慧明
差會主任：	林培喬
差會牧師：	馬穎儀、蕭楚輝
差會傳道同工：	林少琮 梁素梅 李志輝 周麗好 董婉儀 羅明遠 林明慧 楊東英
其他職位：	主任牧師行政助理；行政、資訊部、財務部音樂部幹事、助理幹事；文員、助理員、差會助理幹事、耆壯中心主任；耆壯中心、成年發展中心、青少年中心、彩坪閱覽室、事務同工；保安員

1.2) 教牧十三部

傳道部：	統籌教會內外福音工作，分配資源，支持本會轄下的福音外展事工及本地福音機構。
財務部：	主理教會賬目、監察教會財政之運作，包括現金收支、銀行往來、簽發收據及數點獻金等。
資訊部：	負責統籌教會資訊，計劃週刊、季刊、年刊及特刊之內容，並對該等刊物之編輯、設計及印刷提供意見，務使所有出版及宣傳品維持一定之水準。=
社關部：	實踐基督大愛，履行「全人關懷」的理想，負責關注會友需要及社會服務的需求，盡量提供適切的幫助，例如協助會友辦理及領取社



九龍城浸信會

建堂換地計劃書

	會援助金，或撥資援助年老貧病會友等。
關顧部：	關顧新來賓、初信者，給予他們栽培，讓他們認識、投入教會。
聯誼部：	本部負起教會第一線接待來賓的工作，編排崇拜司事員的崗位等。倘有其他教會性質的聯合事工或招待外賓等，亦由聯誼部分派司事員負責。
婦女部：	透過適切時代的牧養模式，栽培姊妹在品格、靈命及事奉技巧上不斷成長，建立她們成為一群愛神愛人又願意承擔普世福音使命的姊妹群體。
耆壯部：	透過耆壯中心之工作，讓更多未信主的朋友認識基督。鼓勵信徒參加成長班，加強與兩間長者鄰舍中心的合作，增加彼此的配搭，建立更多傳福音及服侍的平台。
成年部：	致力發展多元化服務，切合成年弟兄姊妹之需要。
青少部：	培訓青少年領袖，推動會員關注社群及使用社會性之服務，透過鼓勵青少年人使用本中心之場地及設施而成為傳福音之橋樑。
兒幼部：	推展不同的兒幼活動及事工，並且積極推動學校事工。
音樂部：	計劃、領導及發展教會整體音樂事工，藉著詩歌榮耀神，以音樂的美和力量傳揚福音訊息，帶領會眾在崇拜中唱詩，培養會眾對音樂的興趣，並推動以音樂作為崇拜和見證的方式。
事務部：	主理教會的總務工作，會堂及宿舍裝修/修葺、傢具添置、保管維修、場地分配及佈置，地方安排及打理等。聚會期間之保安、空調、音響及燈光之調節，會內會外停車場之使用及督導。

2) 執事會

執事會主席：	何鏡煒博士
書 記：	馮國雄
第一副主席：	鄭相柏執事
第二副主席	鄧錦輝執事
及司庫：	



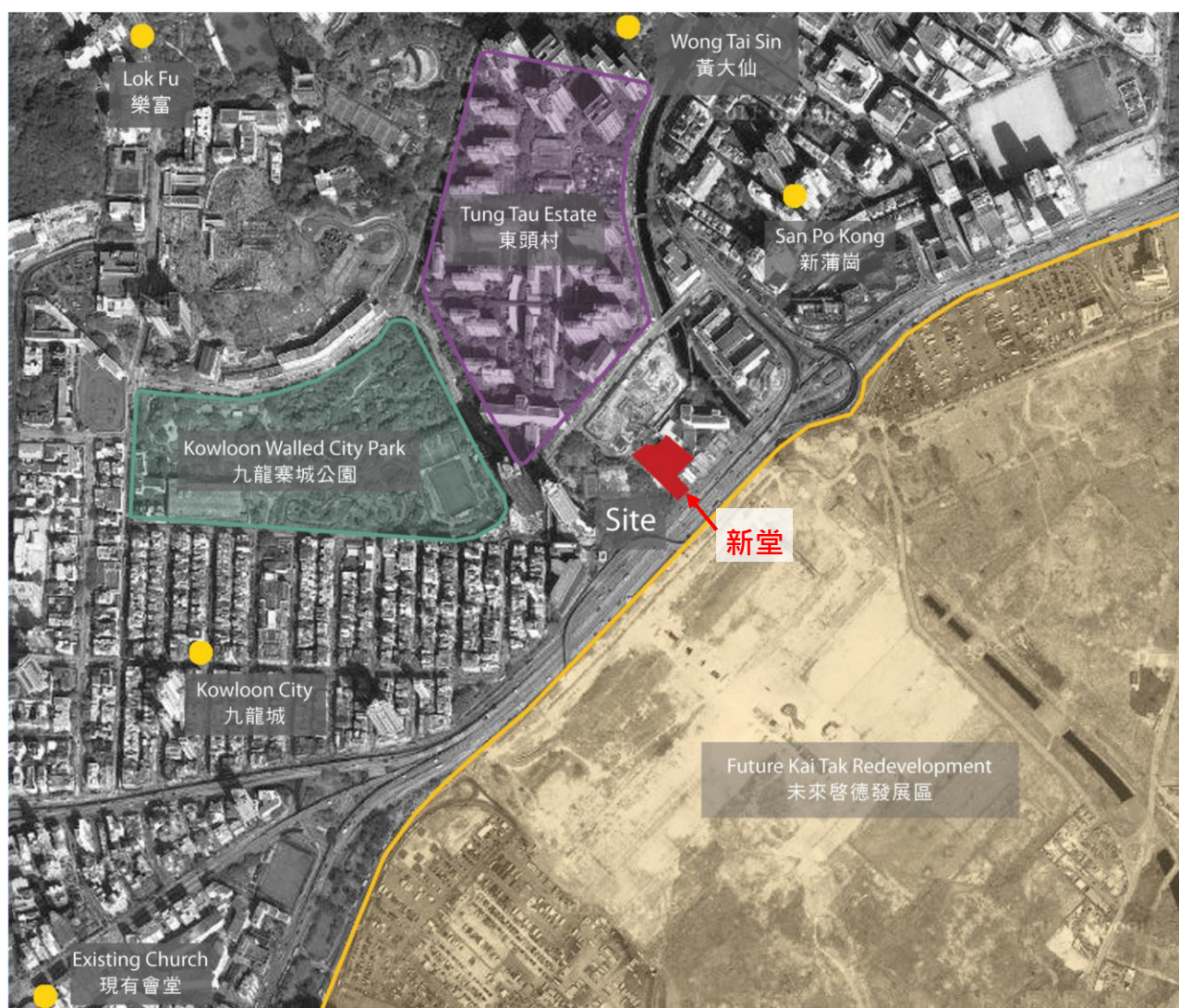
九龍城浸信會

建堂換地計劃書

常務委員：	何建宗教授, BBS, JP、溫恩智執事、黎達強執事、李少強執事、陳子豐執事
其他執事：	王麗蘇、唐愛先、李家暉、梁敏開、范榮基、葉瑞賢、何鏡明、柳思偉、林均堂、陳耀光、饒炳剛、葉小燕、蔡永姚、關金銘、龐志偉、趙麗文、鄺敏端、黃金容、黃文威、鄧汝田、司徒慶然、羅耀嫦、嚴賀蘭、陳國偉、姚鳴德、黃寧添、王秀慧、張啟文、譚永昌
執事會核下 工作小組：	1. 建堂委員會 2. 章則組 3. 訓練組 4. 培道中學聚會點事工委員會 5. 地方及設施統籌委員會 6. 人事委員會



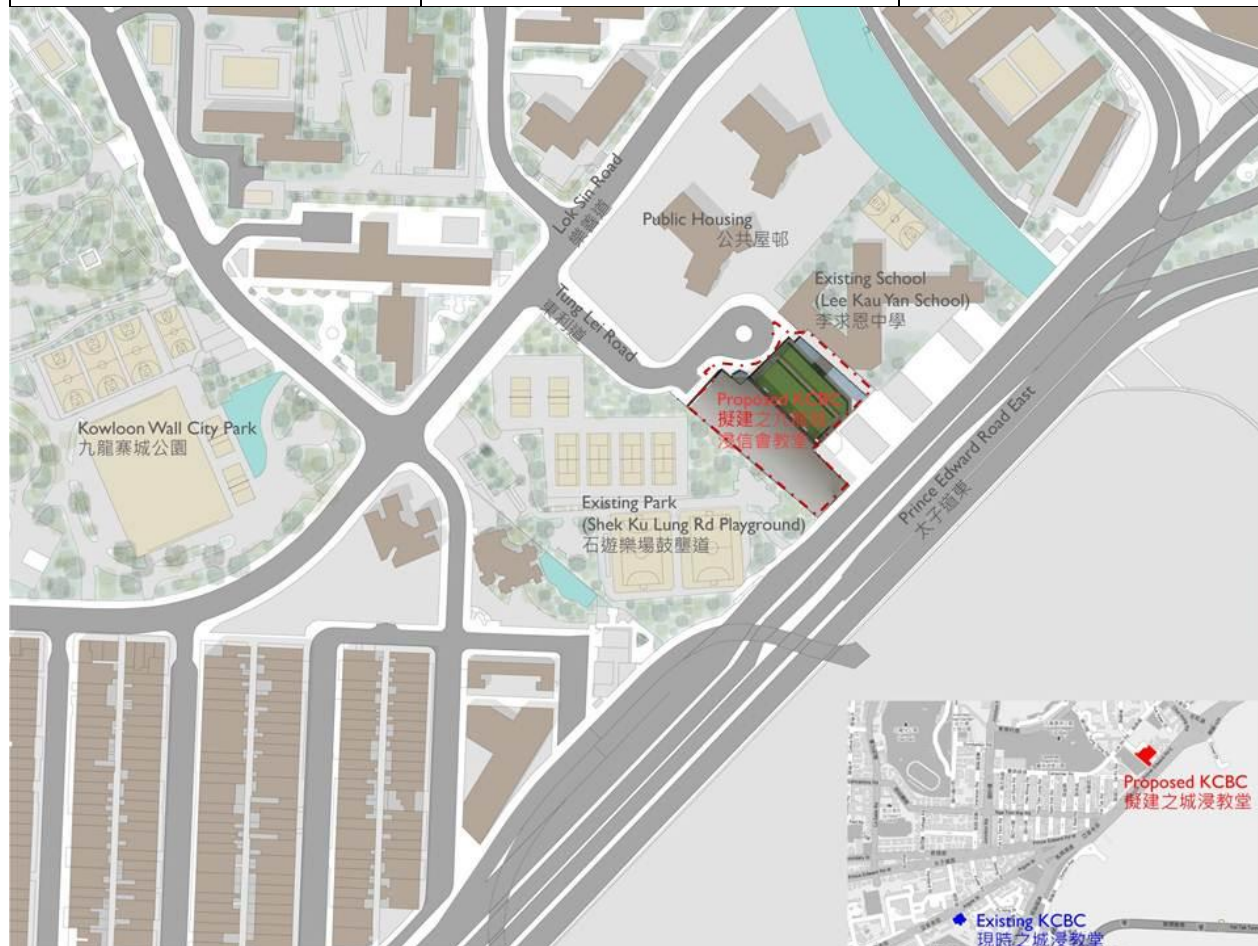
新堂位置及鄰近地區





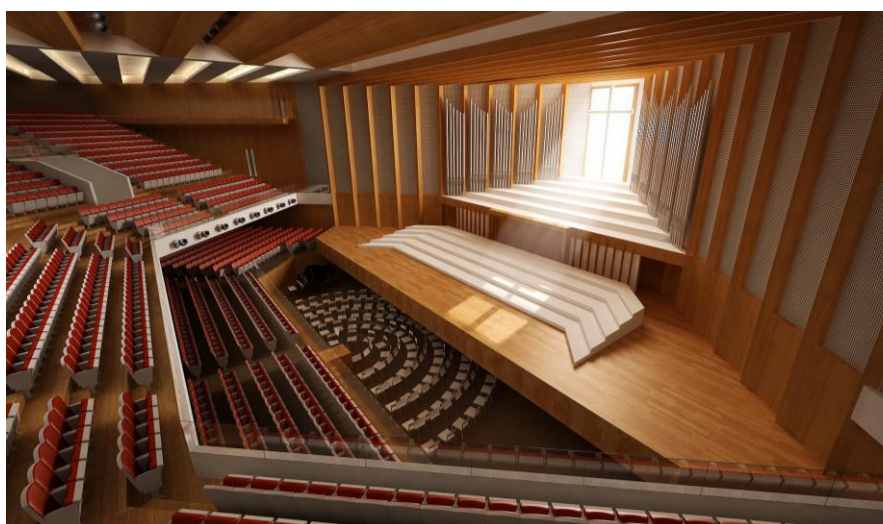
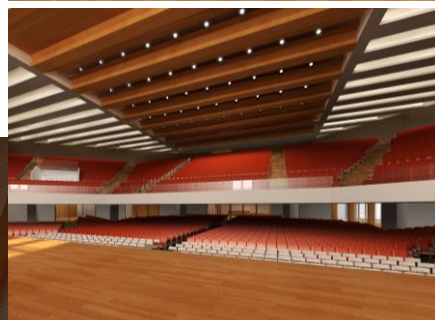
新堂用地資料

用地面積: 約 4,000 平方米	總建築面積: 約 25,750 平方米	建築高度限制: 約 64 米
-------------------	---------------------	----------------





新堂初步概念設計圖



九龍城浸信會
2015 年 1 月