



靈福堂購堂計劃

家書 1 (2023年10月)

此家書能讓大家知道購堂計劃的重要消息，包括與業主商談的最新情況及接下來將有的步驟。

教會不斷增長

靠著神的恩典，靈福堂在事工數目和聚會人數都不斷增長，每主日約有 800 人參加各語言崇拜。East Lindfield 靈福教會不足應付持續增長的需求已一段長時間，因此多年來我們一直在車士活租用不同場地作主日崇拜和事工活動。在過去兩年裡，教會增長明顯地加速，聚會人數已超出了靈福教會和目前租用的場地所能承載。

但教會增長多方受阻

各語言事工租借不同的場地聚會並不是一個穩當的長遠策略，它會成為教會增長的障礙。其中一些原因包括：

- 分散地點聚會使弟兄姊妹之間產生距離，甚至許多家庭因為要在不同地點聚會，也產生了距離
- 分散地點聚會使教會的運作變得複雜，並使事工的協調和發展變得更加困難
- 分散地點聚會導致財力和人力資源重複，而且租金成本正受通膨壓力不斷上升，教會增長會持續受到限制
- 分散地點聚會令我們的孩子們 — 教會未來的領袖 — 不能共同體驗和支持彼此在靈性上的成長。在兒童教會Kid' s Church過渡到中學生事工 Switch 過程中，青年人因為地點改動而停止參與聚會，這問題非常令人擔憂。
- 租用地方和缺乏空間迫使很多裝備和訓練事工只能在網上舉行，嚴重地影響這些訓練的果效。

「同一屋簷下」的異象

執事會和教會發展委員會一直在探討各種方案來幫助教會發展。我們需要找一個新的地點讓各語言事工一起發展。我們的異象是要履行大使命和大誡命 - 在主愛中訓練使人作門徒的門徒。要遵從這個榮耀的使命當然涉及很多因素，對靈福堂現時而言，一個重要步驟是擁有一個較大的物業，以致所有語言事工能同在一處地方，作為新的基地，進一步擴大神的事工，向更廣的社區服務和傳福音，並在雪梨北岸接觸更多的人。

過去數年來，我們越來越發覺到我們的每一個語言事工都不可能獨立運作。我們的本質就是必須彼此倚靠，在主的愛裏互相配搭，每個語言事工便能夠發揮得更有果效。

因此，在神的領導下，我們得到這共同異象，在過去 18 個月裡一直積極與 518 Pacific Highway Lane Cove North (518 物業) 的業主接觸。教會領袖們一直為這個異象虔誠地禱告，並呼籲教會所有弟兄姊妹禱告支持，求神向我們啟示祂的旨意。

十八個月前的情況 – 「在人這是不能的」

在 18 個月前業主最初表示他的最低要價不低於 2,000 萬元。靈福教會物業當時的市場價值為 600 萬元，這似乎是一個天大的差距。

我們委託了專業評估師對 518 物業目前的市場價值進行評估。物業估價一般帶有主觀性，所以無法完全客觀地確定真實的價格。但根據當前的市場狀況，518 物業的估計價格大致在 1,400 萬元至 2,800 萬元之間。該範圍的上限反映了 518 物業的商業發展值，而範圍的下限反映了該物業目前的文物保護 (Heritage) 限制，折扣了其發展潛力。

教會多次努力和業主商談，但業主對最低要價 2,000 萬元保持非常堅定的態度。目前，業主已開始尋找上訴和取消文物保護限制的方法，希望能夠繼續發展該物業。如果成功，最低要價可能會進一步提高。

同時，我們正在申請靈福教會物業土地分割，以增加其市場價值。如果成功，雙方物業的大約價值差距將會縮小。

購買 518 物業 (或任何堂址) 對我們教會是一個重大決定，需要很多祈禱、參觀新址、家會、信心認獻，特別會友大會投票等等，這些步驟需要很長時間。

當我們面對「在人這是不能的」，我們繼續相信神的帶領和祂的時間。

過去一個月的經歷 – 「在神凡事都能」

上月教會和業主再次對話。教會多次努力和業主商談，但業主對最低要價 2,000 萬元保持非常堅定的態度。事實上，業主曾經一度停止與我們的商談，並開始申請把物業土地分割，在可發展的那一半建造公寓，還建議我們購買有教堂建築的那一半。

我們認為細分地段無法滿足教會的異象和增長需求，所以拒絕了這個建議。此外，我們最近從一位房地產經紀人得知今年年初曾有買家開價 2,000 萬元向業主購買 518 物業，但業主當時沒有接受。這表示 2,000 萬元是 518 物業一個合理的市場價值。

當還在商談中，業主曾表示如果教會申請 East Lindfield 教會物業土地分割成功，業主有意以 950 萬元購買 East Lindfield 教會物業。這比 18 個月前我們的估值 600 萬元有了顯著增長。兩個物業之間的價值差距也相應縮小。

因此，執事會認為這些商談已經進展到了需要整個教會共同確認購買 518 物業成為靈福堂新址這事，是否符合神的旨意的時候了。

執事會和教會發展委員會都同心確信 518 物業是適合教會長遠的成長和發展。是神的恩典，業主已接受和教會達成一份不具法律約束力的協議，包括支付小額保證金以要求業主暫停該物業的發展工作，並允許教會時間籌集資金、舉行特別會友大會投票等等。合作備忘錄（Memorandum of Understanding / MoU）的條款和細節目前正在商談中。執事會曾考慮延遲MoU，直到East Lindfield教會物業土地分割成功之後，但這會讓業主在申請518土地分割的事情有更多的進展，導致其後的要價更高。

同辨神的心意

執事會現在邀請全教會一起辨明神在購堂這事上的旨意。根據會章，任何房產購買都必須在特別會友大會（Special General Meeting / SGM）中獲得至少 75% 的會友批准。以下是一個初步計劃和時間表，讓你在特別大會前了解情況並在祈禱中記念。

2023 年 11 月	定期的家書 多多祈禱
2023 年 12 月	家會 參觀新址 多多祈禱
2024 年 1 月	多多祈禱！
2024 年 2 月	第二輪家會 參觀新址（如需要） 信心認獻
2024 年 2-3 月	特別會友大會
2024 年 3 月	交換合約（若是神心意！）

將有多次家會

由十二月開始，教會將舉行數輪的家會讓弟兄姊妹討論購堂有關事項，最初在每個語言事工內舉行，進而與整體教會一起舉行。在這些家會中，我們將分享更多有關教會異象的信息，並為每個人提供提問及建議的機會，同時祈求神持續的指導。第一次家會暫定於 12 月初舉行。請留意稍後公佈的詳情，包括地點、日期和時間，並盡力參加。我們理解會眾中的許多人將在 12 月外遊，我們將根據需要在新年再舉行家會。我們歡迎所有經常參加崇拜的弟兄姊妹，無論是會友或非會友，加入並與我們一起祈禱。讓我們一起分辨神的心意吧！

信心認獻調查

假設買價為 2,000 萬元，並考慮到其他額外費用，如印花稅、裝修和法律費用等，保守估計所需的總資金可達 2,410 萬元。

現階段，我們預計資金將由以下來源提供：

- 2016 年年度會友大會曾批准教會申請土地分割，目的是在我們需要出售靈福教會物業以支付購堂的情況下，增加其售值或交換價值。假設靈福教會物業的申請土地分割成功，專業估價師估計售價可以增加至約 950 萬元。
- 使用建堂基金約有 200 萬元中的約 180 萬元。如果可能的話，我們應保留部分作儲備，而不是用盡全部儲備金。
- 感謝神，到目前為止教會已經收到額外 220 萬元的種子信心認獻，令人鼓舞
- 所以，會眾的信心認獻和/或無息貸款是主要的資金來源，需約 1,060 萬元。

從銀行或其他貸款機構等借款對教會暫時不是一個可行的選擇。所以會眾的信心認獻和/或無息貸款是主要的資金來源，因為這可以減少教會未來因利息成本上升而面臨的財務壓力。

我們在神的帶領下會在適當的時候進行信心認獻調查，進一步了解教會購堂的能力。我們所做的一切必須尋求神的旨意，請在祈禱中記念，也請在信心認獻調查時積極參與。

為神有更大的夢想！

耶穌看著他們說：「在人這是不能的，在神凡事都能」（太19:26）

每個人都會同意，1,060 萬元的認獻目標是一筆巨款，達標似乎是不可能的。然而，越是不可能的事，我們就越要依靠神。作為基督徒，我們堅信在神沒有什麼是不可能的。如果神願意靈福堂搬遷到這個地方，祂就會供應我們的需要。神已為我們開了門，讓我們繼續這大計劃、為祂有更大的夢想。讓祂使用靈福堂、為了祂的榮耀成就更大的事、拯救遠近的靈魂、擴展祂的國度。讓我們不要單靠自己的理解和只專注於目前的限制，而是全心全意跟隨神，為祂有更大的夢想！

在這緊要關頭，讓我們反醒戴德生牧師的信心格言。戴牧師是「中國內地會」的創辦者（現稱「海外基督使團」）。當他祈求看似不可能那麼多的傳教士被派遣到中國及看似不可能那麼多的財政支持，他相信「上帝的工作若按照上帝的吩咐去做，絕對不會缺少上帝的供應。」

查詢

如有任何疑問，請聯絡謝友德牧師（主任牧師）、鄺偉志牧師、Dennis 羅卓堯弟兄（執事會主席）、Felix 鄧梓恩弟兄（執事會司庫）或 Leo 彭慶裕弟兄（執事會副主席），並請積極參與家會，把握分享和提問的機會。