



概念設計提案
雪梨華人基督教會翻新項目 - 第二階段
通道、設施與設備升級

發佈日期：2025年10月9日

CCC

目錄



執行摘要
當前限制與擬議解決方案
不採取行動的後果

執行摘要

雪梨華人基督教會翻新項目（CCCRP）制定了一項長期願景，旨在鞏固和振興Alfred Street的場地，以配合教會在未來60年服務其會眾與更廣泛社區的使命。第一階段，即政府指定的建築遺產主教堂和塔尖的修復以及教育中心的升級，已經完成。第二階段通過全面翻新來解決Alfred Street其餘設施的問題，將提供一個安全、無障礙且溫馨的環境，以支持崇拜、社區參與和未來教會的成長。

主要目標：

- **最大化場地使用率**，設計同時能合法且安全容納600人的場地。
- **提高安全性和合規性**，升級消防保護、出口和建築服務。
- **實現全面無障礙**，通過新的電梯、無障礙洗手間和無障礙流通路徑來實現。
- **升級基本設施**，包括廚房、洗手間和空調系統。
- **創造溫馨環境**，重新配置入口和大堂外觀、景觀美化的庭院以及靈活的社區空間。
- **為未來做好準備**，配備可持續基礎設施（太陽能、儲水）和適應不斷變化需求的靈活空間。

初步成本估算（MBM，2024年8月）為500萬澳元，範圍在400萬至530萬澳元之間，包括通脹預備和應急費用。在資金到位的情況下，翻新項目將在4-5年內完成。

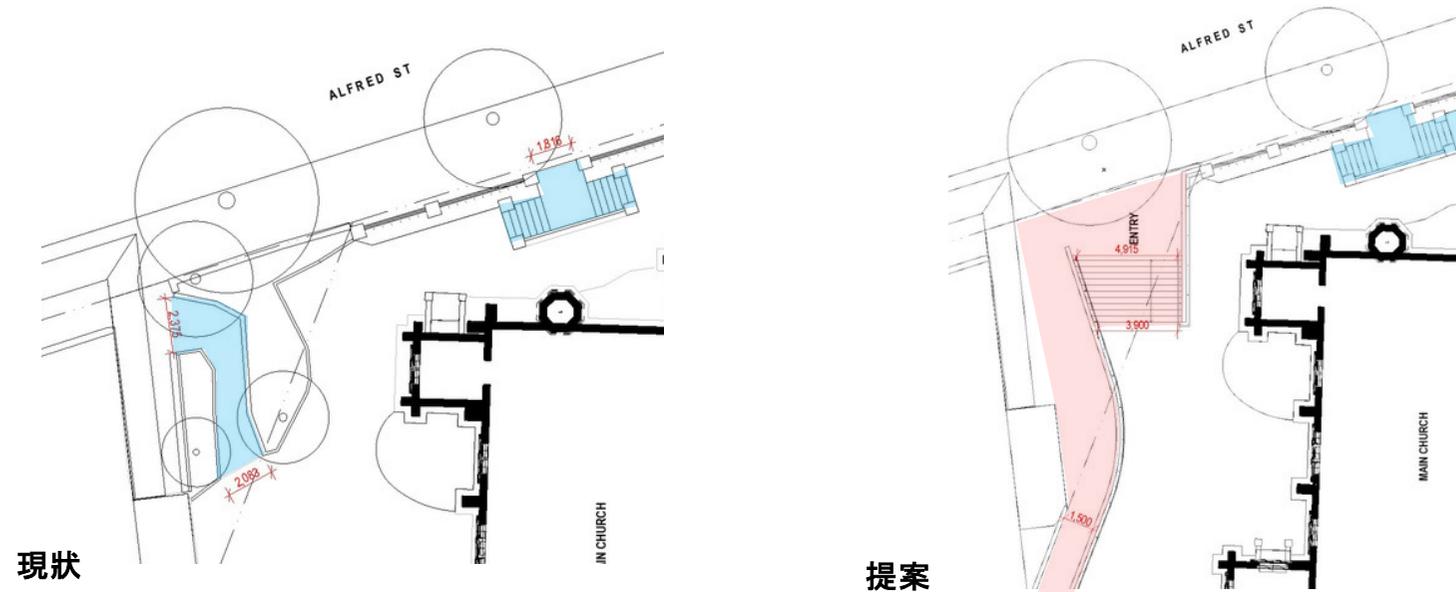
此概念計劃由Chung Architects與CCCRP團隊合作制定，為下一階段的設計開發、議會審批和籌款奠定了基礎。它概述了實現項目關鍵目標所需的基本工程。翻新項目既是對迫切需求的實際回應，也是對未來的戰略投資，確保雪梨華人基督教會在未來世代中仍然是崇拜上帝、接待受眾和服務社區的場所。

當前容量限制與擬議解決方案

現有場地合計出口寬度為3.9米，不符合現行安全標準，但因其為既存狀況而獲准保留。目前的合計出口寬度限制了能夠安全容納在場地上的人數。為支持場地同時容納600人的所需容量，必須增加合計出口寬度。

圖解說明了從Alfred Street到主教堂入口的主要通道的擬議升級。新的5.4米寬出口通道為多達600人提供了合規且安全的疏散能力，並且無需依賴現有不合規的建築遺產樓梯。

突出顯示的紅色區域定義了加寬的流通區域，具有1.5米至4.9米寬的清晰無障礙路徑。此設計解決了先前的限制，確保合規性，並為所有使用者，包括行動不便者，提供安全、包容的通道。澳洲建築規範顧問將最終核證最大場地容量人數。



當前限制與擬議解決方案

現有教會設施在安全性、合規性、功能性、舒適度和使用者體驗方面存在重大挑戰。提案概述了解決這些問題的具體升級措施：

	當前限制	擬議解決方案
容量	未知 - 不符合現行標準	場地容量增加至600人
無障礙環境	沒有無障礙通道或設施	完全無障礙通道，包括新電梯
洗手間與服務設施	不足、不合規、過時且維護成本高	新增額外的洗手間（包括無障礙洗手間）以及升級的供排水、煤氣與電氣服務，包括太陽能板和水箱配置。
舒適度與聲學效果	沒有空調；音質差	新的暖通空調系統；隔音天花板、牆壁和影音系統
幼兒室與座椅	教會副堂沒有指定的幼兒室；座椅笨重、不舒適	專用幼兒空間；可堆疊、輕便且帶扶手的椅子，方便年長使用者
遊樂場	不安全、場地不足、位置不佳	新的自然遊樂區，設有嬰兒車可通行的入口
歡迎氛圍	入口不吸引人；街道能見度差	開放、可見且無障礙的入口，配備改善的門牌和景觀美化

不採取行動的後果

若不進行設施升級，將帶來重大風險：

- **合規性與法律責任**

現有建築未能符合消防、疏散通道或無障礙標準。若發生事故，教會將面臨法律訴訟與保險理賠風險。

- **照護責任**

作為公共崇拜場所，教會有責任為所有使用者提供安全、包容且無障礙的空間。

- **功能受限與發展受阻**

糟糕的聲學環境、空調系統缺失與設施不足，將限制教會舉辦活動、容納增長中的會眾或同時舉行大型聚會的能力。

- **社區參與度降低**

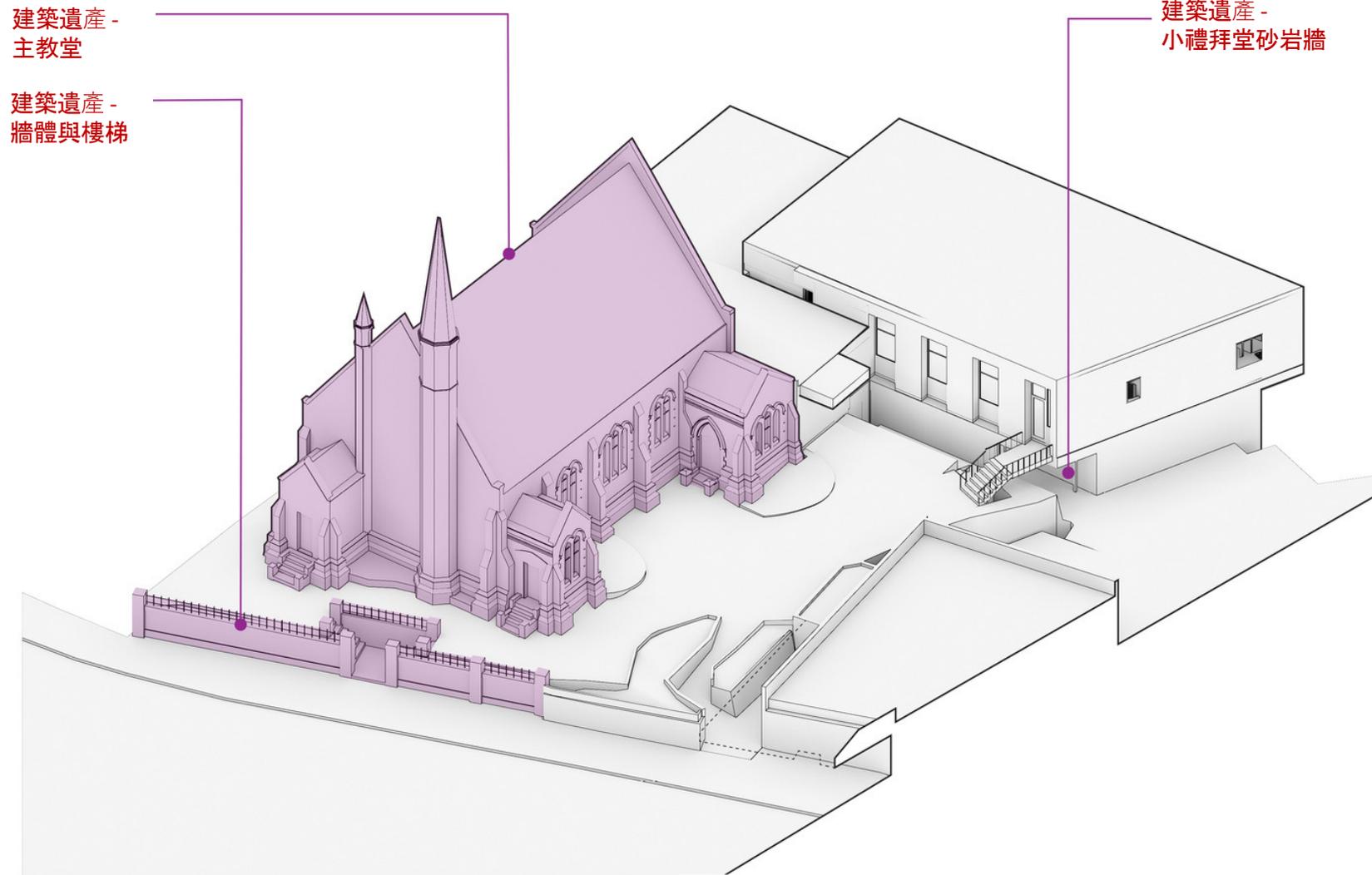
缺乏吸引力的空間（包含不安全遊樂區與過時室內設計），將降低人們駐足或再訪的意願。場地現況反映出對社區包容性與投資的不足，終將削弱教會使命。

- **持續加劇的財務負擔**

推遲副堂與小禮拜堂的重大升級，意味著維護成本將持續累積。現有需持續進行的修繕與緊急修復工程，其費用將日益高昂且難以維持，最終超過現階段徹底解決問題所需投入的資金。若始終不進行重大升級，場地終將難以維護，甚至逐漸無法使用。這不僅會限制事工發展、浪費更多財務資源，更會將日益沉重的財務負擔轉嫁給後代，迫使他們為未來的緊急修復或成本極高的翻新項目買單。

提案與範圍

現狀：建築遺產物件

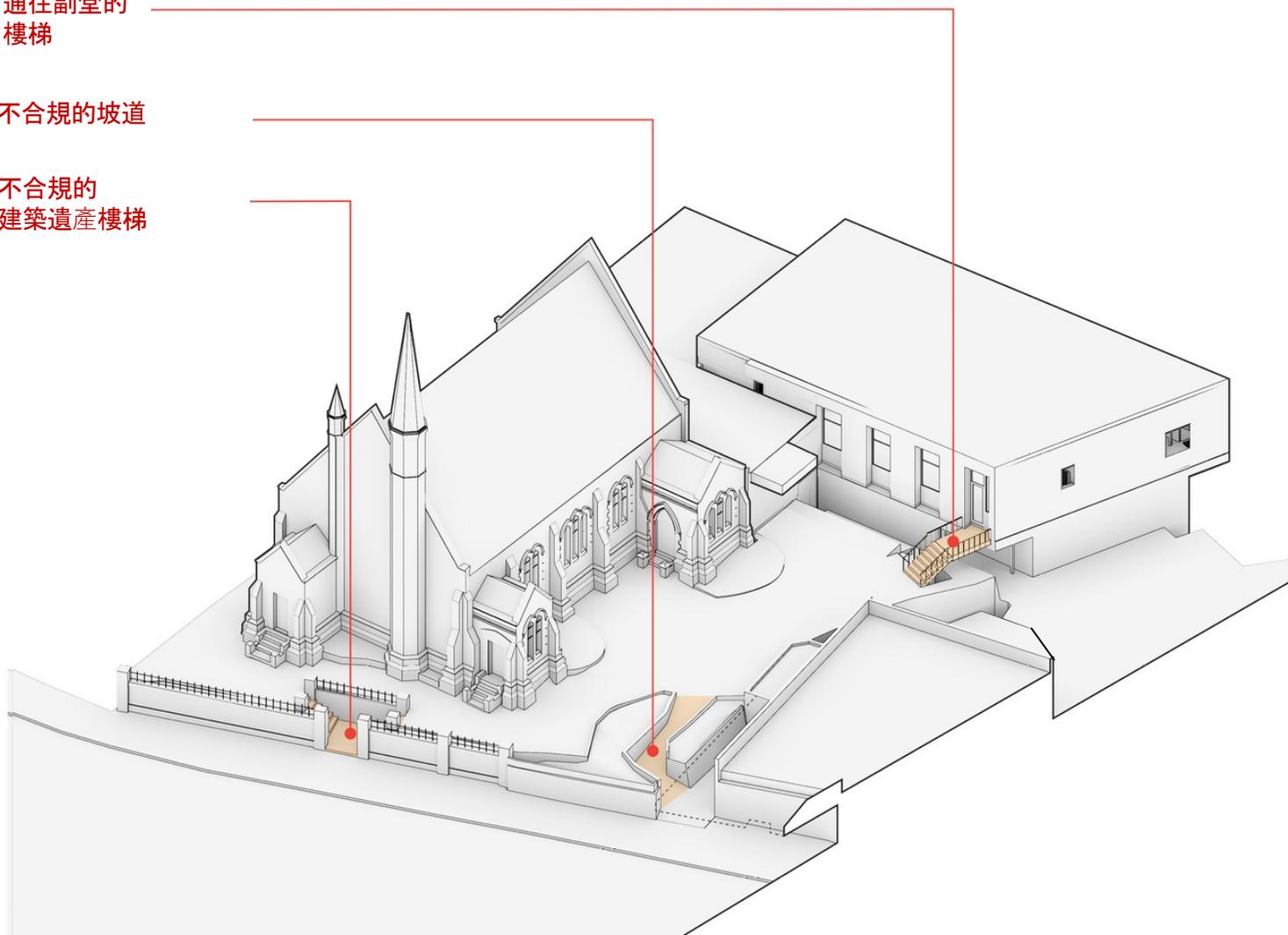


現存非無障礙樓梯和坡道

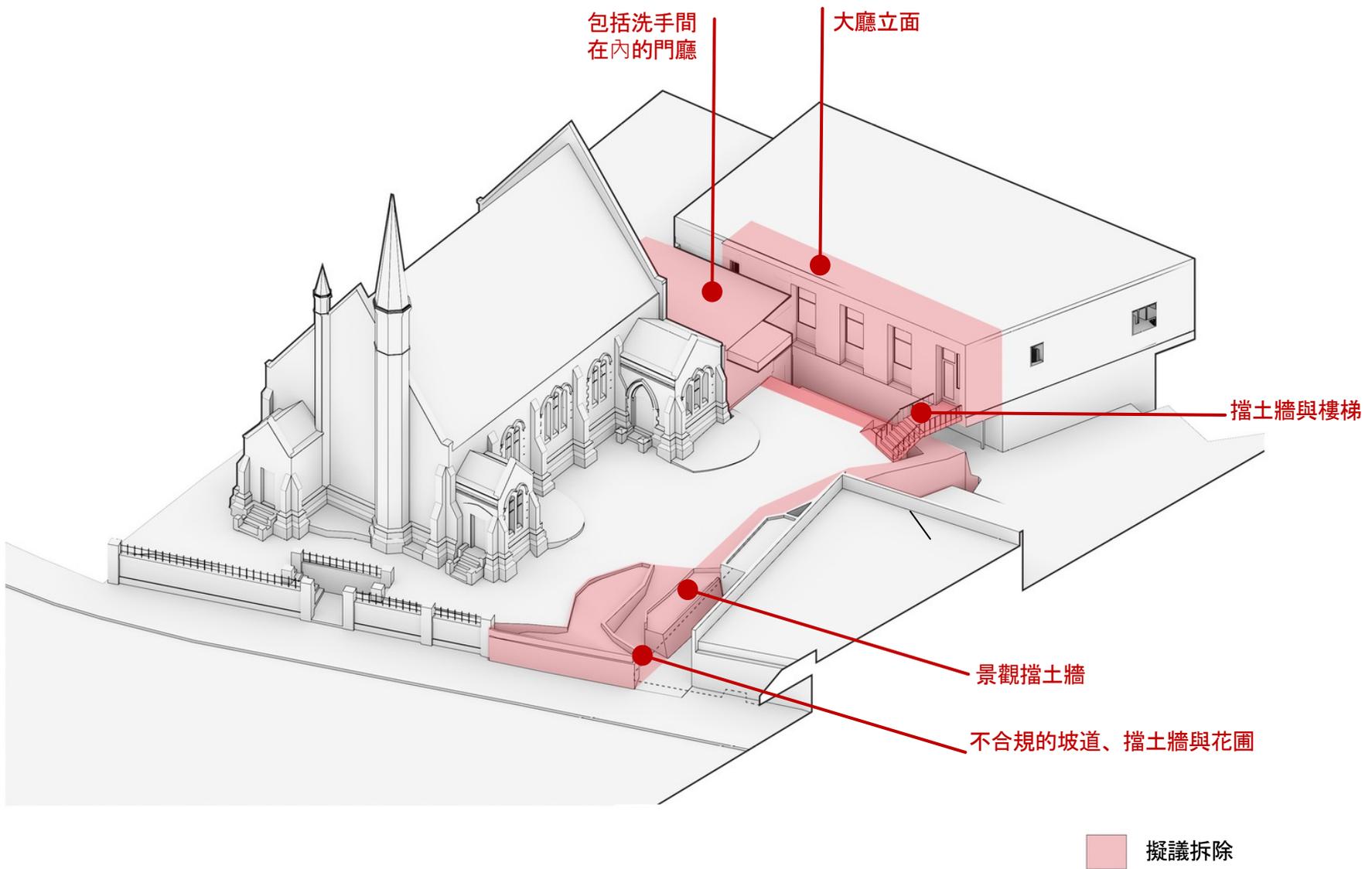
通往副堂的
樓梯

不合規的坡道

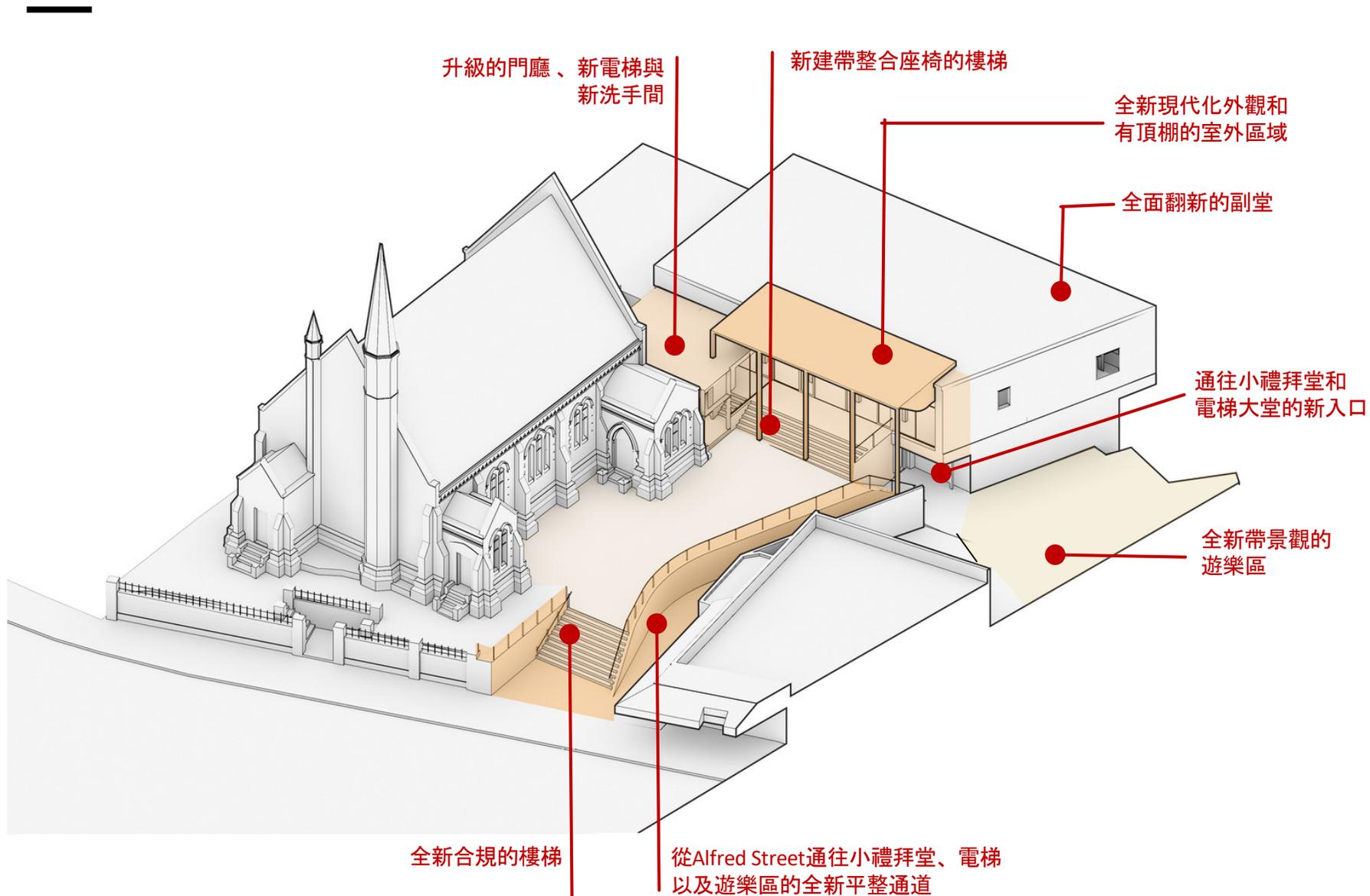
不合規的
建築遺產樓梯



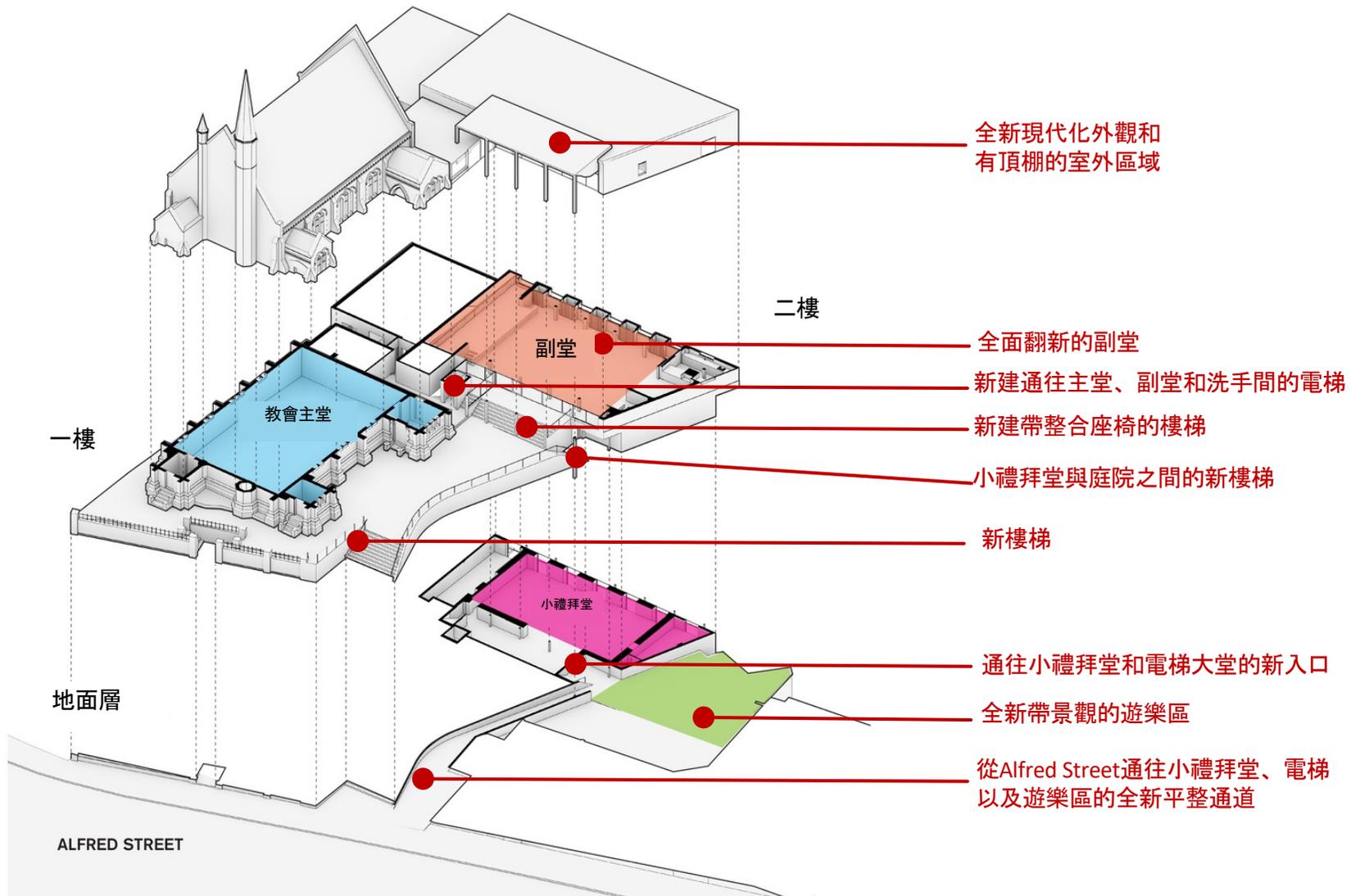
擬議範圍：拆除



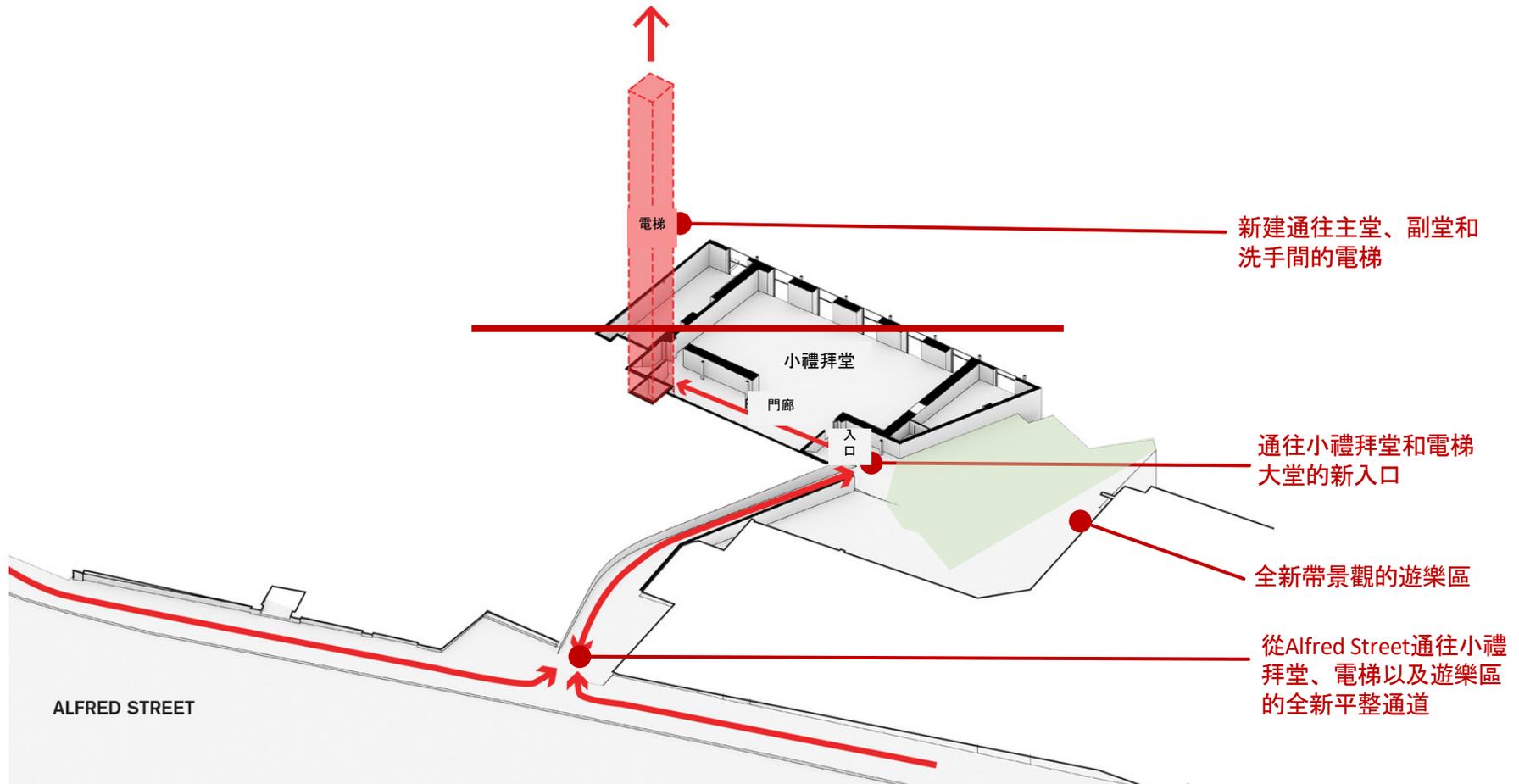
擬議範圍



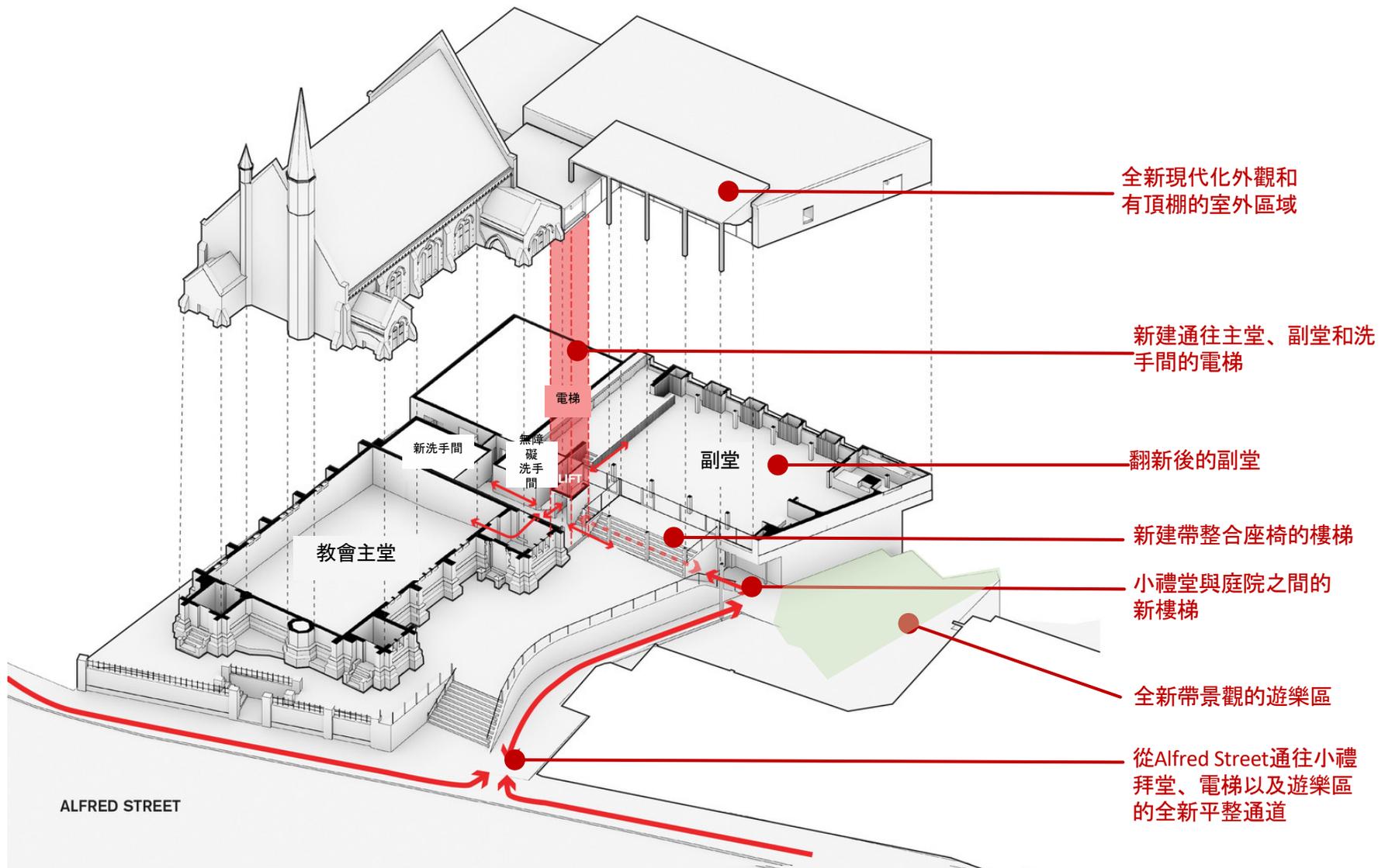
擬議範圍：分解視圖



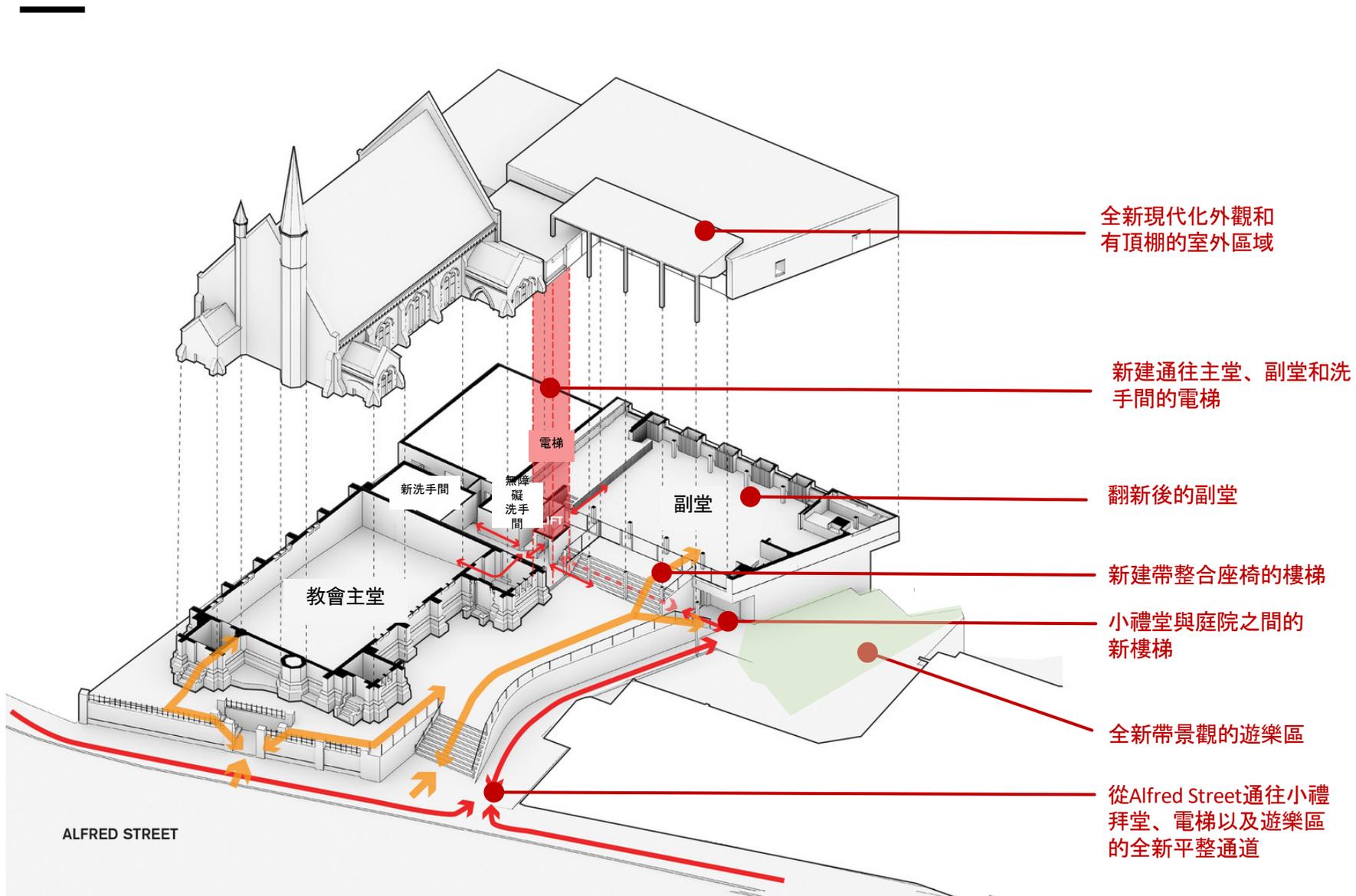
擬議流通路徑：地面層



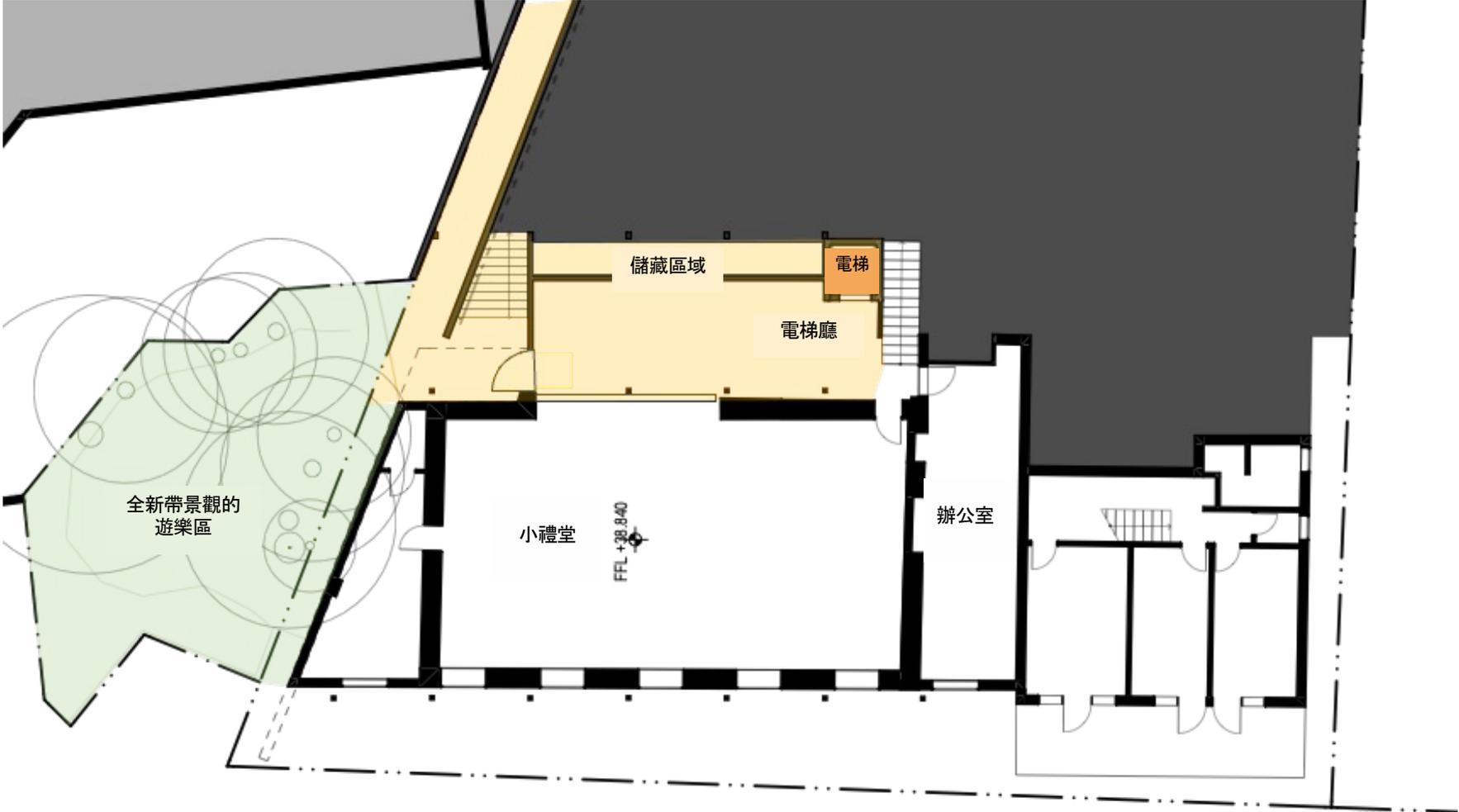
擬議電梯通道：主堂與副堂層



擬議流通路徑：主堂與副堂層



地面層平面圖：小禮堂與景觀區域升級



教會副堂樓層平面圖：副堂與設施升級



擬議設計頂視圖



項目範圍（初步）

1. 外部工程

- 挖掘和拆除現有盆栽、樓梯、鋪路、花園和部分樹木
- 新建築，包括：
 - 混凝土樓梯和樓板
 - 景觀擋土牆和弧形特色牆
 - 新的前圍欄和大門
- 景觀美化，包括前/後院的軟景觀和由安全圍欄及大門圍起的軟質遊樂區
- 外部固定裝置，如座椅、欄杆、扶手和標誌
- 照明和電氣，包括從街道重新佈線主電纜
- 室外區域的乾式消防系統

2. 入口門廳（下層與上層地面層）

- 新建電梯井和客用電梯
- 將新電梯整合到現有結構中
- 保留小禮堂內的建築遺產元素（指定的砂岩牆）
- 小規模的暖通、消防和電氣升級
- 標誌和無障礙環境改善

項目範圍（初步）

3. 副堂升級

- 全面內部拆除和結構升級
- 安裝聲學天花板、新牆壁、門和飾面
- 翻新舞台、洗手間（包括額外的洗手間和無障礙洗手間）、廚房和嬰兒室，配備合規固定裝置
- 升級服務設施：
 - 電氣：影音系統、太陽能板、電池儲能、開關櫃
 - 暖通：全場空調
 - 供排水、煤氣：洗手間和廚房
 - 消防保護：乾/濕系統和防火結構

4. 一般條款與準備金

- 場地設立、管理費和監理費（前期費用）
- 小禮堂服務設施和飾面升級
- 搬遷準備金
- 通脹預備和應急費用，以管理市場和交付風險
- 顧問和審批機構費用（規劃、設計、服務）

提案：3D 渲染視圖

從Alfred Street看教會視圖



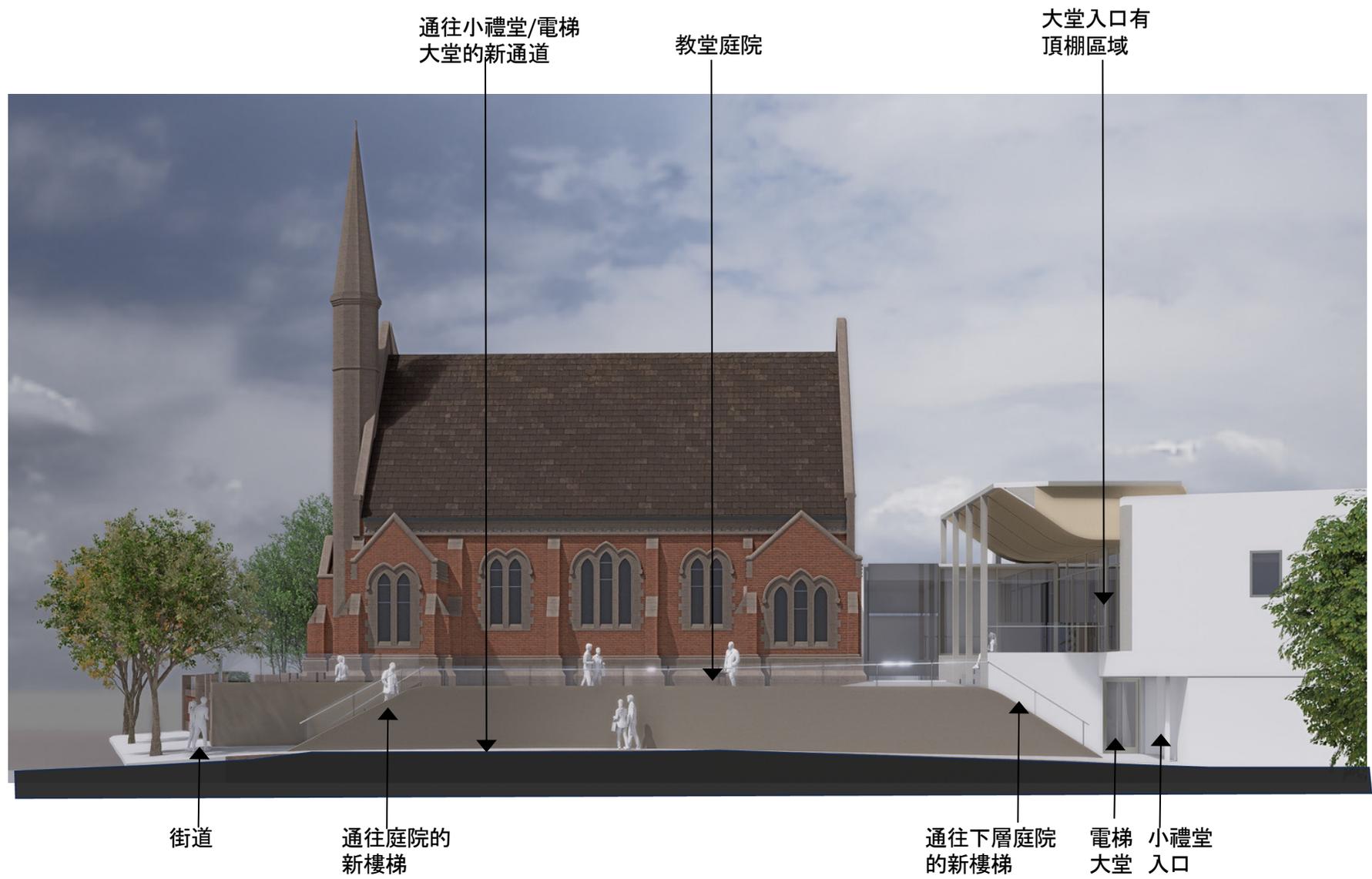
從Alfred Street看教會視圖



通往庭院入口樓梯與小禮堂/電梯大堂通道視圖



通往小禮堂/電梯大堂通道剖面圖



從庭院看副堂視圖



從大堂看庭院視圖



從副堂看庭院視圖



副堂概念視圖：舞台、廚房、幼兒室及影音控制室



問答

問答1

這次翻新項目如何支持我們教會未來60年的發展使命？

我們的使命是成為一個以基督為中心、以社區為導向的教會，讓所有年齡和背景的人都可以聚集、崇拜上帝、成長並且有所歸屬。當教會慶祝60週年時，我們回想起神如何使用我們CCC教會向許多華人傳播福音。隨著我們的建築物日漸老舊，急需維修和改善無障礙環境，我們希望這次翻新項目能讓教會繼續完成其使命，服務當前和未來的會眾，向更廣泛的社區及以外傳揚耶穌的福音，再一個60年甚至更久。然而，當前的容量限制如果不解決，將妨礙會眾在現址的增長。

翻新項目希望通過以下方式實現這一使命：

- 創造無障礙、包容的空間，展現出對所有人的款待、尊嚴和關懷的價值觀。
- 改善功能性和靈活性，使我們能夠拓展事工、舉辦活動，並支持教會和社區計劃。
- 通過達到或超越安全和建築規範，增加場地允許容納的人數。
- 加強我們在街道上的存在感，使教會對路人和新朋友更加可見、易於接近且吸引人。
- 為我們的設施做好未來準備，確保基礎設施能夠滿足我們會眾未來幾十年的需求，而不會給我們的年輕一代帶來負擔。
- 良好的管家職分——尊榮前人的信心和工作，同時預備我們的教會在未來更加興旺並持續其見證。

問答2

為什麼現在必須進行這次翻新項目？

對翻新的需求已經被認識了十多年。在過去的5到10年間，維護問題成倍增加，而許多教會長者因無障礙設施不足而掙扎，讓其他人對他們或自己未來能否前來教會進行崇拜或參加活動產生疑問。

在過去10年裡，董事會已經研究了各種可供選擇的方案，以確保教會面向未來。這些方案範圍從全面重建到分階段翻新，以解決設施老化、成本上升、無障礙環境和合規性問題。幾項重大工程目前已經完成，包括：塔尖重建、疫情期間對建築遺產主堂的翻新、教育中心的裝修和小禮堂的升級。剩下的則是Milsons Point翻新項目的最後階段。

持續的維護已變得越來越昂貴，並且只是短期的解決方案，無法解決根本問題。更關鍵的是，教會建築不再符合當前的安全、無障礙和建築規範。狹窄的緊急出口、缺乏無障礙洗手間、過時的服務設施和小而陡峭的入口威脅著安全性和包容性——特別是對於我們的教會長者、年輕家庭和行動不便的人士。隨著我們教會人數的增長以及需要照顧的年長人口日益增加，解決這個問題以確保為所有人提供安全、易於通行且受歡迎的崇拜環境變得至關重要。

如果這些問題得不到解決，它們將構成真實的安全和法律風險，限制事工機會，並阻止教會舉辦大型聚會。隨著時間推移，它將把我們的教會長者排除在與我們一起崇拜之外。廚房、幼兒室和遊樂區等基本空間也已過時，需要更新以滿足我們的需求。現在是採取行動的正確時機。翻新將確保我們符合現代標準，降低長期維護成本，支持未來增長，並提供一個安全、溫馨和包容的環境，反映我們款待、關懷和服務社區的價值觀。

問答3

我們為什麼以及如何解決無障礙環境問題？

無障礙環境是本次翻新項目的核心優先事項之一。我們目前的設施存在重大障礙：多層高差變化、狹窄的流通路徑以及洗手間設施不足且不符合無障礙標準。這些情況使得許多人，特別是教會長者、有行動需求或照顧幼兒的人，難以在教會內舒適地活動，有時甚至并不安全。

翻新項目將把我們的場地轉變為一個對所有人都安全、包容和受歡迎的地方。

主要改進包括：

- 通過提供連接小禮堂、主堂和副堂的新內部電梯，實現整個場地的無台階通行。
- 新建和擴建的洗手間設施，包括完全合規的無障礙洗手間，其容量設計可支持多達600人在場（我們目前因建築規範法規而受限）。
- 更寬闊、坡度平緩的通道、樓梯和平台，提供多個入口點並改善整個場地的流通性。
- 座椅升級，使用帶扶手的可堆疊椅子，以支持年長和行動不便的會友。

這些變化超越了最低合規要求。它們反映了我們對包容性和關懷的承諾，確保每個人，無論年齡或行動能力如何，都能充分參與崇拜、團契和社區生活。通過消除物理障礙並提供與我們聚會規模相匹配的設施，我們正在預備我們的教會，安全舒適地迎接神呼召進入我們團體的每一個人。

問答4

這是否是可行的最佳翻新方案？我們是否研究過其他利用場地的方式？

當前的解決方案基於實現四個關鍵問題，即：

- 1.將場地同時容納人數增加至600人。
- 2.通過合規性解決安全問題。
- 3.改善無障礙環境。
- 4.為每個人提供充足的設施。

該項目旨在更新現有建築設施，並對增加建築佔地面積以容納額外洗手間的影響減至最小。我們研究過僅更新現有坡道以符合建築規範的方案，但被排除，因為它不允許將場地容量增加到600人。

我們也研究了其他翻新方案，包括更大的工程，但這些方案會顯著增加成本。當前的提案旨在合法合規且財務可行，同時解決場地最重大的問題。其他研究過的方案受到適用於教會建築的遺產保護規則的限制，這再次增加了成本或使場地面臨長時間無法使用的風險。

所呈現的範圍是根據教會應滿足的無障礙環境和安全方面的建築規範要求而設計的。通過設計以滿足基本法律要求，這也將使擬議的工作和開發申請難以被議會拒絕。

問答5

為什麼這個項目與擬議的植堂計劃同時進行，這是否會耗盡我們的教會資源，包括籌款？

這兩項倡議的時間安排不同。Macquarie Park植堂預計在未來6到8個月內開始，未來發展基金和普通基金中已有足夠資金支持其建立。植堂不需要額外籌款。

相比之下，翻新項目將需要數年的規劃和籌款，然後才能開始建設。目前沒有為這項工作分配專項資金，但有一些儲備金。所需的大部分款項需要在未來2到3年內籌集。將成立一個專門的籌款團隊來管理這個過程，讓會眾了解情況，並確保資金得到負責任的使用。部分捐款可抵稅（教育建築基金），具體比例將在稍後階段確認。

這兩項倡議對教會的使命都至關重要。Milsons Point的翻新將為未來60年確保一個可持續的教會建築，而Macquarie Park植堂將把事工擴展到一個新的社區。領導層認為兩者之間沒有衝突；相反，它們是我們既致力於鞏固基礎又致力於將福音擴展到新區域的互補體現。

問答6

翻新項目的成本是多少？

翻新項目預計耗資約500萬澳元（2024年8月成本計劃報告），可能的範圍在400萬至530萬澳元之間，具體取決於施工風險和設計優化。

此估算包括專業費用、審批費、應急費用和直至2026年初的通脹限額（每年5%）。它包括對副堂的主要工程、重要的景觀美化和外部工程，以及電氣、消防和暖通的升級。重要的是，它還包括了無障礙環境改善，包括新的電梯和完全合規的洗手間，以容納多達600人。計劃中未包含一些成本，例如施工期間的岩石挖掘和搬遷，因此這些需要單獨管理。

雖然500萬澳元是工作估算，但如果範圍擴大、投標競爭有限或發現不可預見的現場條件，項目成本可能會趨高。強有力的成本管理和價值工程將至關重要。為了完成項目，教會需要在未來2到3年內開展籌款活動，同時使用現有的儲備金。還將向會員和會眾尋求認捐以資助工程的完成。

鏈接至由MBM工料測量師編製的2024年8月成本計劃報告：

<https://www.dropbox.com/scl/fi/2km3h2l90tufi625g55w3/MBM3790-0001-100-Alfred-Street-Milsons-Point-Church-Renovation-Concept-Cost-Plan-R1-240813.pdf?rlkey=rh97xomo8j4yb4u5o3l5pvylj&dl=0>

問答7

施工期間教會還能正常運作嗎？

考慮到擬議工程的規模，特別是結構升級、服務設施安裝和無障礙環境改造，教會很可能無法在整個施工期間安全地留在現場。

我們考慮過分階段施工以允許使用部分場地，但此選項面臨重大挑戰：

- 會眾進入活躍施工現場的安全風險。
- 由於噪音、灰塵和通道受限，對聚會和活動造成干擾。
- 因中斷和複雜的分階段施工而導致的時間延長和成本增加。

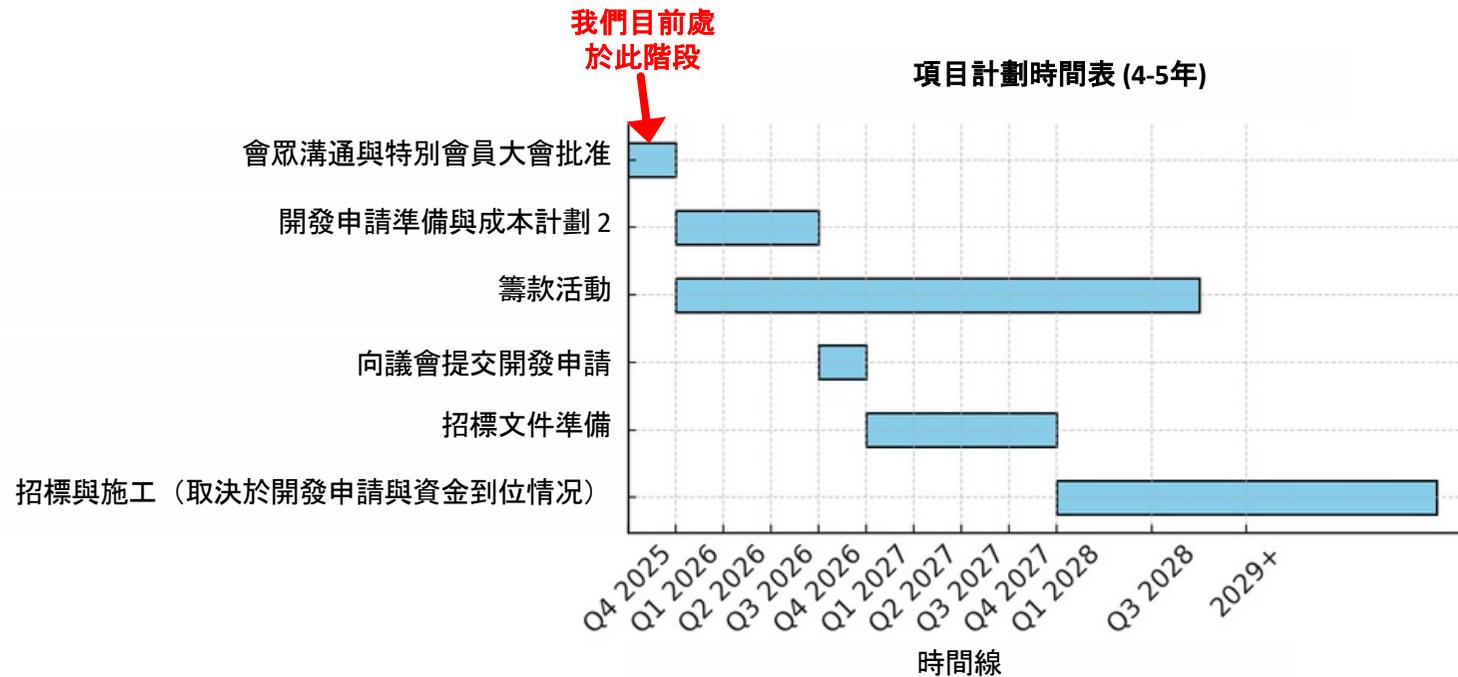
因此，在主要施工期間暫時遷至異地崇拜是最實際的方法。預計此安排約為1年，具體取決於施工進度。這將使建築商能夠更有效、安全地完成工程，縮短總體施工計劃，並為教會活動在施工期間提供更大的確定性和連續性。

問答8

項目需要多長時間？

翻新項目將在4到5年的時間內完成。下一步涉及會眾溝通和在2025年第四季度獲得特別會員大會的批准。隨後，在2026年第一至第四季度，將準備開發申請(DA)的提交以及更新成本計劃。

籌款活動將在2026年至2028年間進行，以支持工程的交付。開發申請將於2027年第一季度提交給北雪梨市議會，之後將在2027年第二至第四季度準備詳細設計和招標文件。在獲得開發申請(DA)批准和資金的前提下，招標過程和施工預計將於2028年開始。



問答9



下一步是什麼？

- 向會眾匯報 – 2025年10月12日
- 各团契、查经小組介紹和全教會問答環節 - 2025年10月至11月
- 召開特別會員大會，尋求批准進行開發申請準備（第一階段）和籌款 – 2025年11月9日
- 舉行特別會員大會批准進行開發申請(DA)工作 – 2025年11月23日