

致食物及衛生局局長周一嶽先生：
規劃及發展局局長林鄭月娥女士：
地政總署署長譚贛蘭女士：
食物環境衛生署署長卓永興先生：
食物安全及環境衛生事務委員會主席李華明先生及各委員會成員：
發展事務委員會主席劉皇發先生及各委員會成員：
民政事務委員會主席葉國謙先生及各委員會成員：

各界關注骨灰龕法案大聯盟意見書

我們是一群來自香港各區受骨灰龕濫建影響的市民，希望透過與政府有關部門首長及立法會關注骨灰龕事件的議員通過理性的對話與溝通，解決我們因骨灰龕濫建而產生的各樣生態環境，宗教文化及社會民生的各種問題。

如果各部門首長及議員有關注社會民生，相信一定會留意到近年來有關骨灰龕在各地區濫建引起的民間迴響此起彼落。由大嶼山鹿湖、大嶼山地塘仔、上水蕉徑、屯門青山、沙田赤坭坪村、大埔、九龍塘及銀行保險箱等等不能勝數的骨灰龕個案報導可見。上述個案所引起的問題和影響至今仍未完全解決，廣大市民亦深受困擾。相信只有麻木不仁的政府及議員才會對這些引起民怨的事情視若無睹，迴避解決的方法和市民的訴求。

骨灰龕濫建問題正攻陷港九新界各處，如失控火勢，隨風漫延全港，引起生態環境，社會民生及宗教文化等等問題：

- 生態環境受破壞**：大嶼山鹿湖、大嶼山地塘仔、上水蕉徑、屯門青山、沙田赤坭坪村、大埔與荃灣老圍等等農地及郊野公園地皆受到骨灰龕發展商的侵擾，不少珍貴樹木及天然溪流遭肆意破壞作為大興土木之用。（附件一、二）
- 商業元素入侵宗教界**：大嶼山鹿湖，大嶼山地塘仔皆為香港著名禪林勝地，宗教古蹟處處，其嚴謹修行的方式向為佛門稱道。如今骨灰龕發展商入侵該處，披以佛教外衣，行商業之事，又可避免徵稅，大賺其佛教之財，亦令原本純樸的農禪生活受嚴重影響，治安亦遽然變壞，一向隱世的修行人亦要對此等商人的行徑作出控訴，實香港開埠百年之未見。
- 供求失衡、炒賣成風**：導致骨灰龕位炒賣蔚成風氣，生者為尋一尺灰龕而憂，死者亦不得安寧。在供求失衡，骨灰龕位嚴重短缺的情況下，星斗市民往往要為先人輪候政府骨灰龕位最少半年至數年以上；而私人骨灰位的價格亦沒有受控，由萬多元至數十萬元不等；而近年更掀起骨灰龕位炒賣之風。政府一直以不干預政策對待生養死葬這個民生基本問題，把骨灰龕位短缺的責任交給了牟利的商人，

成為炒賣商品，令廣大市民皆成為苦主。(註一)

4. **無視社會民生的意願**：骨灰商人在政府示意大開綠燈，無意規管的政策下，往往選中無人問津的農地及荒廢村屋來發展，加上無須要補地價，骨灰商人在新界各地遍地開花。在不須要諮詢當地村民，亦不須要通過城規會審批等等方便下，作其本小利大的投資。造成沙田赤泥坪村，上水蕉徑村和大埔錦山村村民的困擾；即是只要骨灰商有意在該地發展骨灰龕場，村民便毫無選擇的餘地。而這一個無人規管的大商機正像毒瘤一樣在新界各郊野地漫延，造成各處民怨沸騰。(附件三, 四)

特區政府成立以來，都未曾在骨灰龕事件的問題上有長遠的視野和規劃，現在產生種種的問題都是因為此政策有不可勝數的漏洞：

我們建議政府在短期及長期進行的改善政策，以及訂立的規管政策及法案：

短期而言：

1. 規劃失衡，骨灰龕位成為牟利商品

政府有責任解決市民生老病死的最基本的民生需要，為選擇火化者提供足夠骨灰龕位。有證據顯示香港市民由傳統的土葬傾向於火葬，在每年死亡的四萬多人中，超逾九成選擇火葬(去年2009年是40,134宗火葬)，顯示市民為先人選擇火葬的數字是急速上升，替代傳統土葬的習俗。但政府有關部門顯然忽略了這些統計數字，對此走勢並無長遠的規劃，由特區政府成立以來至今總共只建造了三萬多(30,117)個政府骨灰龕位；但土葬位卻有逾四萬多個空置。在供求失衡之下，骨灰龕位這個生養死葬的民生需求竟淪為香港市場上最牟利之商品，近年甚至有炒賣之風；不足一呎的骨灰龕位竟可賣至60多萬元！可謂香港社會之怪現象；富者死而厚葬數十萬的骨灰位，而貧者須要抽籤輪候，往往等待時間由最少2年至5年(23個月至56個月)不等，香港貧富懸殊的現象至死未休，請問誰人要為這種規劃失衡的現象負責！所以政府應在這幾年間在原有的骨灰龕場擴建，包括高空發展及在和合石原有土葬地段加建骨灰龕大樓，以在短時間內增加供應量。從宏觀調控是解決供求失衡的最有效方法，政府而非民間擔任這個主要供應角色。(上述數據由食環署墳場組提供)

2. 政府放任政策，農地、村屋勢成「錢」途無限的金礦

政府現在的放任政策使更多貪婪商人從事此行業，他們以低價購買農地，不用補地價，又不用繳交利得稅，大發其死人財；大嶼山佛寺被商人借殼大做其骨灰龕生意，其他宗教靜修的道場，純淨修行之風亦遭這些假佛寺侵擾；純樸的農村亦因這些商業元素的侵擾而不可再安居，既然這些骨灰龕商人用這些寺廟，農地低廉的成本做其本小利大的生意，又不用補地價，新界萬畝農地，郊野乃至寺廟不相繼失陷亦難矣！我們認為他們既然是一間註冊公司經營，便應徵收其利得稅，如改變地方用途為骨灰龕亦應先徵詢當地居民意見；和城規會及環評通過，縱使通過獲批准經營骨灰龕場，亦應按市價補地價，這樣對各界人士才算公平，亦可避免引起地方的民怨

及地方生態環境問題。(註二)

3. 自願登記制度 政府卸責不做

骨灰龕經營者應受發牌制度管制，而非現時的自願登記制度。這樣對兩者皆有保障，現時市民為先人而買的骨灰龕位，發展商雖然聲稱永久，但由於沒有相關法例保障，數十萬市民使用龐大金錢購買的先人骨灰龕位可能得不到保證，甚至出現被騙和爛尾的問題，日後追究無從。作為一個負責任的政府，怎可將這樣影響民生重要的事任其無法無天，將來一旦有骨灰龕界的“雷曼事件”又有哪一個問責官員會負責呢？其實，政府可以考慮作一全港性全面的骨灰龕場普查，彈性處理不同宗教背景的骨灰龕場。對現有並運行多年，在該處沒有受居民投訴的骨灰龕場，及佛聯會認可行之多年的真正道場作出認可，再由政府詳細列明有關發牌，巡查及執法部門的職能，保證政出有門，並成立有關問題的有效投訴機制，和統籌部門，讓受骨灰龕事件困擾的市民可直接向有關部門投訴。而新加入此行業者須通過各項審批，包括徵詢當地居民同意，環評，自稱具宗教背景者則須具認可宗教團體核實。

4. 缺乏監管條例，製造「商民衝突」，增加社會不安

骨灰龕位在本港的土地使用條例及建築物條例中均只有含糊甚至缺乏監管條例：這樣會引起地方上的爭議及不安，此外，消防安全問題及建築物條例監管等等均沒有，一旦發生意外，又是哪一個部門首長負責呢？現在很多大型骨灰龕場所興建的龕位動輒數萬，春秋二祭，人潮增加時，所造成的各種環境，安全及交通問題亦須認真處理。受害的只是沒有受任何條例保障的市民。所以，有關部門應詳細研究骨灰龕場的土地，建築及消防管制，以防大量人流進入骨灰龕場可能發生的意外事故，而各部門亦應清晰其職能，以令市民一旦受影響而投訴有門。並非像現時不負責任地逼使手無寸鐵的市民，為保衛居住環境與及免受其它長遠的不良影響，不惜冒險螳臂當車，硬要與財大氣粗、勢力龐大的無良發展商負隅頑抗。製造衝突、爭拗，增加社會不安。(註三)

5. 法例呈漏洞，骨灰龕業無皇管

目前，骨灰是否屬人體遺骸在法例上仍未有清晰定義。我們認為律政司長應對骨灰是否人體遺骸作一清晰法律定義，以界定什麼團體有權處理骨灰遺骸；以及如何處理走法律漏洞的所謂地下骨灰龕的發展商人。以免骨灰龕的發展商人利用這些法律漏洞遍地發展骨灰龕業，造成各種影響民生及生態環境的問題。(註四)

6. 政府應鼓勵其他葬禮

長遠來說：政府應鼓勵其他葬禮，如海葬及花園葬等；但政府亦應反省最近有數宗花園葬的骨灰因擴闊道路而遺失的個案，導致市民選擇花園葬的意欲下降。(註五)政府亦可參考鄰國日本的電腦骨灰龕，利用有限空間而發揮無限的創意；或如銀行小型保險箱的模樣而容立更多的骨灰位。

受骨灰龕場影響的各地區市民愈來愈多，有整條村數百名村民，亦有一直隱世修行的出家人，今天，竟然都要一起出來向這個人人皆見，人人都可能受影響的政策發出咆哮。我們並不反對私人或宗教團體營辦骨灰龕場以紓緩政府規劃上的失誤而導

致骨灰龕位供求失衡的問題，而是放眼在更完善的規劃，立法及管制上，以避免骨灰龕商人利用這些法例上的漏洞，如水銀瀉地般在各區各地，造成「商民衝突」、社會不安等問題。亡羊補牢，未為晚也，執政者們真的要三思，不能再姑息濫用這骨灰龕政策的發展商！而立法會議員們亦應在此事上彰顯你們監察政府的職能。

我們要求：

1. 政府應承擔責任，盡快訂定骨灰龕位供應的規劃以解供求失衡的問題；
2. 盡快立法規管骨灰龕政策，防止商人利用法例漏洞胡亂發展；
3. 約見食衛局局長周一嶽及發展局局長林鄭月娥；
4. 立法會食物安全及環境衛生事務委員會召開骨灰龕法案聽證會，邀請團體出席，表達意見。

一群受骨灰龕政策影響的團體及居民

聯署團體：(排名不分先後)

上水蕉徑村村民

大埔錦山村村民

沙田赤坭坪村村民

爭取保留地塘仔原貌的一班市民

鹿湖環境關注組

大嶼山鹿湖村民及宗教團體

大澳環境及發展關注協會

日期：2010年2月9日

附件：一，二：大嶼山鹿湖，大嶼山地塘仔資料

附件：三，四：上水蕉徑，沙田赤坭坪村

聯絡處：大澳環境及發展關注協會

電 郵：taio.ed@gmail.com

附註：

註一：香港每年約有四萬人死亡，而未來十年採用火葬者數量預計約四十萬；但政府供應的骨灰龕位只有十六萬八千個，已全部售罄。截至今年七月底，食環署只有九十個可供配售重用的龕位，已有逾萬人申請。等候時間最快二年至五年不等。用抽籤方法決定。

註二：規劃署資料顯示現今全港有五千二百萬平方米農地，不少屬私人農地則未有統計數字。若農地都建成骨灰龕場，又不用補地價，以每個龕位售價平均為十萬元計，發展商可得的利潤非常龐大。

註三：以下會從城規法例(Town Planning Ordinance)、建築法例 (Building Ordinance)及土地契約(Land Lease) 三方面初探現時骨灰龕問題。

城規法例：

現時本地有四種城規條例制定的法定圖則，其中對香港大部份土地進行規管的有：-

1. 跟據分區計劃大綱圖 (Outline Zoning Plan)
2. 發展審批地區圖(DPA(Development Permission Area)Plan)
 - 跟據城市規劃條例 3(b)所制定。內容比大綱規劃圖簡單,是最早期的規劃圖。

甲、個案情況：

i. 鹿湖區

DPAPlan 及 OZP 均沒有覆蓋此地區。

ii. 蕉徑村

地處鄉村式發展 (Village Type Development) 地帶,未得到城市規劃委員會(Town Planning Board)批准,改變作骨灰龕用途與該地段的 OZP 有抵觸,屬於違法行為。

iii. 赤坭坪村

地處綠化地帶(Green Belt),未得到城市規劃委員會(Town Planning Board)批准,改變作骨灰龕用途同樣屬違法行為。

iv. -跟據城市規劃條例 20(7), 違例人士首次會被判罰五十萬,再犯是一百萬。

乙、問題：

20(7)只適用於 DPA Plan 或被 OZP 及 DPA plan 同時覆蓋的地段。對於沒有 DPAPlan 的赤坭坪即沙田區則不適用此條款。所以沙田區的規劃監管存有法律漏洞,沙田的 OZP 根本沒有執法能力(enforcement power)。

土地契約

-地契通常列明有關用途的條款(condition),如改變用途,擁有人需要向地政署進行修改地契申請(lease modification),政府可能會作出補地價的要求。

-情況：

由於三個地段的契約都沒有詳細條款,所以政府未能利用土地契約來監管上述地段的發展。

建築物條例

-主要監管建築密度、衛生、安全、建康環境作出規管。

- 由於現時村屋受第 121 章《建築物條例(新界適用)條例》(Buildings Ordinance (Application to the New Territories) Ordinance) 所給與的豁免,所以村屋不需要跟從建築物條例的管制。所以將村屋改作骨灰龕用途,在逃生安全、防火設備、結構及衛生問題上,校根據現行建築物條例,政府根本無監管。

註四：根據《火葬及紀念花園規例》,「人類遺骸」定義不包括骨灰。地政總署和龕位營辦商最近就不少違反地契的龕位營辦商最終要訴諸法律才能解決。

根據地契條款,在地下埋入骨灰龕,地面沒有固定構築物,不屬違法。大嶼山昂坪地塘仔骨灰龕位營辦商就利用這漏洞,發展「地底骨灰龕堂」。

註五：食環署資料顯示,由二〇〇七年的六十宗海上撒骨灰,至 0 九年已升至二百八十宗。數據顯示骨灰海葬個案數字雖然上升,但未能取代土葬和火葬,只是提供另更簡約的安葬形式,並未能紓緩骨灰龕位不足問題。

大嶼山鹿湖禪林骨灰龕建造對該區生態環境，民生及文化保育的影響

大嶼山上羌山鹿湖村環境清幽，共有禪院二十六所，都是大嶼山最早期的寺廟，其中五所已列為二級歷史文物古蹟，當中著名的鹿湖精舍建於光緒年間，有 127 年歷史，是大嶼山歷史最悠久的古寺，中外人士稱道的大嶼山鹿湖禪林一直是佛教徒清淨修行地方。自從兩年前大嶼山延慶寺(地段為大嶼山 Lot No.395 in D.D. 310) 易手由新的業權人(公司全名: Hong Kong Yin Hing Monastery Limited，下稱「香港延慶寺有限公司」) 經營後，隨即展開大規模的骨灰龕及有關建築工程，對附近一帶的生態環境及水源造成嚴重破壞，對居民生活造成滋擾及危害，部份行徑更涉嫌違法。我們是一群居住在鹿湖區的出家人及居民，以及關注生態環境的人士對鹿湖區的土地使用、環境保護、文化保育深切關注，為此成立「鹿湖環境關注組」。

有關土地用途問題

我們認為佛教寺廟被商業機構利用改建成骨灰龕，不符合佛教寺廟作為宗教及心靈修行的根本目的，更嚴重破壞了鹿湖禪林作為大嶼山著名及歷史悠久的佛教寺院修行勝地。

我們認為將延慶寺變成商業用途的骨灰龕經營場所，乃違反政府批地作佛教寺院及非牟利的原意及原本土地用途，我們亦懷疑有人進行涉嫌違法的建築和土地工程。

環境破壞及水源污染

延慶寺的建築工程，包括大量砍伐樹木、堵截溪流等，一方面對本來優美翠綠的環境造成極大破壞，另一方面亦可能造成未來大雨時的滑坡或山泥傾瀉等嚴重環境災難，而一直活躍於鹿湖的受保護赤麋生境亦受嚴重影響，近期更絕跡該處。此外，我們亦質疑這些工程可能是涉嫌違法進行。

延慶寺位於鹿湖區上游，其有關工程包括堵截、更改溪流水道及胡亂安裝排污及排糞渠，不但令流經延慶寺後的溪水變窄，更令鹿湖區的水井和地下水變成黃色，充滿泥沙及污物。為了解延慶寺的排污坑渠對水源污染的影響，我們特將污水樣本交專業的實驗室測試，測試結果為：“水樣本渾濁及略帶黃色，顯示水

是受到上游的建築工程或其他活動製造的泥沙或泥漿所污染。此外，亦在水樣本中找到大腸桿菌，雖然大腸桿菌的濃度不是特別高，也顯示水受到污染。”

茲具體羅列有關延慶寺改建骨灰龕工程涉嫌引起的問題如下：

- 建築及土木工程項目對周圍環境的破壞及污染
- 大量砍伐樹木
- 對自然水源的污染(曾經在河道建設化糞池)
- 非法霸佔公家用地(包括在公地上建築橋樑、砍伐樹木和挖掘、改造土地)
- 非法霸佔空置寺廟
- 令棲息於該處的赤麋生境受到影響

我們促請有關部門立刻作出調查、跟進。

文化保育

我們認為香港延慶寺有限公司，將本來清修的佛寺變成商業用途的骨灰龕經營場所，更涉嫌佔用公家土地大肆建橋築路。我們更發展這一兩年間，不少荒廢古寺被人霸佔，三寶文物亦失去，是香港本土文化保育的一大污點。隨著未來骨灰龕的促銷，勢必引入人潮，帶來本區更多交通及污染問題，嚴重影響了鹿湖作為靜修禪林的原有文化特質。在香港擁有幽靜環境可供出家及在家眾禪修的寺院已經十分罕有，鹿湖禪林有悠久的歷史及文化傳統，實在值得我們珍而重之。

我們的要求

鹿湖居民雖一直有向有關政府部門反映上述問題，惟政府部門一再推卸責任，令問題得不到重視及處理。現時鹿湖附近一帶的生態環境及水源已被嚴重破壞，對居民生活造成的滋擾及危害，已達致不能容忍的地步。我們在此強烈要求政府部門嚴肅調查及處理上述問題，立刻停止及追究對周圍環境造成破壞污染及滋擾的工程，對有關涉嫌違法行為進行查處；並考慮禁止香港延慶寺有限公司擅改土地用途作經營骨灰龕商業牟利，還鹿湖區一片淨土。

鹿湖環境關注組



列為二級古蹟之一的佛泉寺亦遭不知名人士侵佔,並加建門窗



有 127 年歷史的鹿湖精舍的山門



空置的古寺智積林亦被人侵佔,內裏三寶法器等古物不見了,只有一大堆建築材料,門庭古樹亦被斫伐,重鋪水泥.說明作事者有意侵佔該古寺。



延慶寺以水泥及石屎堵塞鹿湖唯一溪流,令下游缺水,現在仍未解決;一向在鹿湖出沒的受保護動物赤麂,自該處大量工程開展以來,亦消失於該處。



該處工程所斫伐的樹木不少超過 1 5 c m



前理民府立碑內容是“此水源乃供鹿湖居民供水之用，任何人不得堵截溪流。”



延慶寺斫伐樹木後在該處建造菩薩像



古寺智積林門庭帔堆土機夷為平地，大量原生樹木被斫伐



用石頭將寺旁的山溪造成多層障礙



建造工程所斫伐及焚燒的一片山林

大嶼山地塘仔大規模興建骨灰龕

從媒體中獲悉，有發展商擬于大嶼山地塘仔 D.D. LPLL Lot 140 一幅三萬平方呎的土地大規模興建骨灰龕墓地設施(壹周刊,2009 年 12 月 10 日第 1031 期; 太陽報 A18 港聞, 12 月 22 日), 發展商聲稱計劃書已提交政府審批, 包括於該土地興建約 50,000 個地下骨灰龕, 及申請撥地增建地下骨灰龕至 250,000 個, 及興建交通配套設施。

近日該土地已進行掘地洞及建梯田等工程, 圖片資要如下:







違反土地用途

就早前的傳媒報導 (http://the-sun.on.cc/cnt/news/20091222/00410_001.html)，發展商代表高調展示「地底骨灰龕」的設計圖——擬建的骨灰龕是埋在地底，地面再鋪上不打地基的墓碑設計，並表示這樣可以避過建築條例之監管。但事實上，由於按該土地三分二部分落入郊野公園範圍、三分一屬農地的情況，按現行法例並能作任何商業用途，否則屬於違反土地條例，假如發展商申請計劃成功，就會打開先例，令本港目前共有的五千二百萬平方米農地與郊野公園，將會被人大肆濫用作商業用途。



破壞修道文化

位於南北郊野公園的交界處的地塘仔，從一些土地查冊紀錄推測地塘仔起碼有一百年歷史以上，佛教僧人在此地辦道，簡樸的寺院群達 20 多間，山上僧眾沿襲禪農生活，是城市中罕見的生活風俗，極具保育價值。近年有三戶交俗家人看屋辦禪修活動，每戶每次都有很多公眾人士參加。香港大學亦在地塘仔租用了一間茅蓬作為禪修之用。

由於地塘仔人傑地靈、草木茂盛、民風純樸、村落保留了原來之風貌及特色，是香港碩果僅存之古樸鄉村，所以一直是備受保育的佛教文化勝地。地塘仔現時並無分區計劃大綱圖規管，按政府 05 年推出的「大嶼山發展概念計劃」，已強調要保留大嶼山的佛教特色與原貌。興建大型興建骨灰龕設施，將嚴重破壞其歷史文化。

破壞自然生態

地塘仔的生態資源豐富，是城市的「肺腑之地」，讓他們逃離繁囂，呼吸新鮮空氣。吸引不少行山人士慕名而來。興建大型骨灰龕，對生態也會造成不可估量的影響，因該地位於鳳凰山(被列為「具特殊科學價值地點」)的中間，屬於斜坡頗大的土地，若大規模開山填土，可能影響土地結構和下水正常運作，及衍生各種環境破壞、污染或災害。

損失心靈凝聚點

地塘仔的恬淡和寧靜環境，前來參學禪修的城市人非常多，該區的出家人亦肩負起社會責任，為遇上生活煩惱的俗家人提供心靈指導。若興建大型興建骨灰龕設施，將帶來各樣治安、噪音、山火等問題，令香港失去一個心靈凝聚點，亦嚴重滋擾當地村民。

上水蕉徑村骨灰龕事件

致：香港特別行政區政府食物及衛生局局長周一嶽先生
香港特別行政區政府規劃及發展局局長林鄭月娥女士

我們是新界上水蕉徑老圍村村民，特此來信，是希望周一巖局長、林鄭月娥局長及曾德成局長能替我們徹底解決自去年有財團(華置企業有限公司) 在本村區內非法興建骨灰龕事宜之下帶來的疑慮和憂心。自從2008年4月以來，我們村民數百人曾召開多次會議商討對抗，至今有協助我們的政府部門有：北區地政署、民政事務署、北區反黑組警隊、警民公共關係科、城市規劃署、區議員「分別有龐愛蘭女仕,侯金林太平紳士」及法局議員黃成智先生，但是問題只是得到關注而尚未能解決。

雖然在 2008年12月10日黃成智立法局議員曾嚴正譴責興建骨灰龕工人暴力對待蕉徑村村民，和協助傳媒了解蕉徑老圍村內承建商私自或透過法律漏洞興建骨灰龕為村民帶來的危機，亦當日在民主黨議員總辦事處召開新聞發報會、而會後更有明報記者及有線新聞到村中採訪，有線新聞亦在當晚現場報導出街，但是村民對警方的多次處理事件時，是表示極之不滿。因為在警隊在多次行動中，我們感到警察包括到場(3粒花) 林sir有着偏幫對方財團「華置企業有限公司」及黑勢力鄭錦光(俗稱白頭光)十多名有背景人士之懷疑，再加上對方黑勢力人士宣稱他們是在上水區「大晒」，包括俗稱「白頭光」的人士多次傳出他和北區上水及大埔反黑組總警司有着「念熟」的關係，所以就算黃成智立法局議員在2008去12月11日突地安排一眾被打致受傷及被恐嚇過的村民包括兩位村長和一些村中長老到香港灣仔警察總部警察投訴科作出嚴正投訴，都可能因此而不能夠正視問題的所在，對正下藥，因為骨灰龕問題又尚未解決而暴力事件又發生。在此情況下，我們不得不懇請周一嶽局長及林鄭月娥局長徹底了解這財團在本村區內非法興建骨灰龕之事件，把我們這羣勢孤力弱的村民的情況向有關政府部及現任香港警務署署長鄧竟成先生反影，解決我們的憂慮及財團 非法興建骨灰龕的問題，我們村民在此致萬分之感激。

上水蕉徑村老圍已有百多年歷史，但由於村內沒有公路直達，所以數十年來發展有限，跟古洞、金錢等其他鄉郊不能相比。亦由於交通不便，年輕一輩大多遷往市區居住，方便上班上學，村內只剩年紀老邁村民，骨灰龕發展商亦看準這個弱點。他們財雄勢大，我們如此弱小，對抗他們談何容易？

蕉徑公路從申請到批核須時十多年，最近兩年政府耗資千萬撥款收地及興建公路直達村中，本來這條公路對發展蕉徑鄉郊有莫大幫助及方便村民出入，可惜有本村村民自私自利，不顧本村內利益，運用香港百年祖屋地條例上灰色地帶與財團合作在本村中心區秘密興建骨灰龕，假如財團成功於蕉徑老圍建成骨灰龕，附近所有村民便會因懼怕而遷走，到時財團可再大舉買地擴大其骨灰龕版圖，到時蕉徑村或將成為骨灰龕村。有些無能為力的村民就時刻担驚受怕的過活，影响心理生理，辛苦求存。政府耗資千萬興建公路本意是發展鄉郊及方便村民，現在卻成為不法財團打開盈利之門。

從最近發生之事，無助的村民看到財團與有背景人士妄顧村民利益，公然挑戰警方，視警方如無物，事後又得不到警方公平對待，真令人髮止。

上水蕉徑村村民勢孤力弱，沒有得到鄉委會等幫助，現只有我們一小撮人的力量，根本鬥不過財雄勢大的財團，我們懇請兩位局長你們能伸出援手，幫助我們弱小一羣，使我們能安穩在蕉徑村過其平靜的鄉村生活，感激不已！

新界上水蕉徑村村委會謹啟
日期: 2010年2月9日

規 劃 署

中央執行管制及檢控組

新界沙田上水堆路一號
沙田政府合署
12 樓 1315 室



Planning Department (2)

Central Enforcement & Prosecution Section

Room 1315, 12/F
Sha Tin Government Offices
No. 1, Sheung Wo Che Road
Sha Tin, N.T.

來函編號 Your Reference
 本署編號 Our Reference () in CEP/G/NE-C/KTS(VIII)
 電話號碼 Tel. No.: 2158 6086
 傳真機號碼 Fax No.: 2484 9997
 電子郵址 E-mail: ceppd@pland.gov.hk

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

題 寄

先生 / 女士 :

城市規劃條例

(香港法例第131章)

在新界上水第 100 約蕙徑老圍圍宇地段 6 號、7 號、8 號、9 號、10 號、11 號、
34 號、35 號、36 號、56 號及 57 號及地段 1896 號的違例發展

本署職員曾於本年十一月五日視察上述地點，發現該處有或曾有屋宇建築工程。

上述地點在古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12 (下稱圖則)上劃為「鄉村式發展」地帶。根據城市規劃條例(下稱條例)，任何發展必須：

- (1) 符合上述圖則的規定；或
- (2) 獲得城市規劃委員會給予許可；或
- (3) 在一九九零年八月十七日憲報首次刊登古洞南中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-KTS/1 的公告前已經存在，即屬「現有用途」。

否則，其他一切發展均屬違例，可能遭受本署的管制及檢控。

因此，為了避免因進行了違例發展而觸犯法例，你必須確保上述地點的發展符合前段所列(1)至(3)的任何一項。

隨信附上「對新界鄉郊的違例發展執行管制」小冊子，以供參考。如果你們需要進一步的有關資料，請與本信代行人(電話 2158 6086)聯絡。

規劃署署長

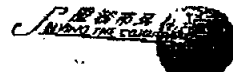
(區裕倫

代行)

二零零九年十一月十二日

副本送：
 北區地政處 (經辦人：江達明先生)
 北區民政事務處 (經辦人：鄧俊明先生)

警務處 (經辦人：伍智輝先生)



規 劃 署

中央執村管轄及檢控組

香港政府總部
政府大樓
電話 2346 2000



Planning Department
Central Enforcement &
Prosecution Section

Room 1315, 13/F
Sha Tin Government Offices
No. 1, Sheung Wo Che Road
Sha Tin, N.T.

來函編號: Your Reference: WU WU CE/PA/NE-CARTS(DO)
查詢編號: Our Reference: 2580 X186
日期: Date: 25/12/09
查詢號碼: Enq No: 2484 9997
傳真號碼: Fax No: 2346 2000

經 寄

新界上水舊徑老圍樓宇興建存放骨灰場所事宜

二零零九年十二月九日的來信已收悉。信中提及貴村村民非常關注村內有五座興建中的建築物，其結構及間格有異於一般丁屋，可能用作骨灰龕用途。

有關地點(即第 100 約舊徑老圍屋宇地段 6 號、7 號、8 號、9 號、10 號、11 號、12 號、35 號、36 號、38 號及 57 號及地段 1896 號)在古洞南分區計劃大綱核准區編號 SU/NE KTS/12 上劃為「鄉村式發展」地帶。在這地帶內，靈灰安置所並不是准許的用途。因此，若該地點用作靈灰安置所用途，便屬城市規劃條例下的違例發展。

本署對此事非常關注。本署職員曾多次視察有關地點，發現該處有建築物在興建中，但未有足夠證據證明該等建築物是作靈灰安置所用途。本署亦曾就該等建築商諮詢有關政府部門，但並未能確定該等建築物違反有關建築規定。

然而，本署已於二零零九年十一月十二日及十二月二十二日向有關業主發出警告信，指出在該地點興建靈灰安置所，乃屬違法，一經本署查核屬實，將會根據城市規劃條例作出執行管制及檢控行動。

多謝你對事件的關注。如有任何疑問，請致電與本信代行人聯絡。

規劃署署長

(區裕倫 代行)

二零零九年十二月二十八日



附件 4

A) 背景資料:

1. 赤坭坪村	
2. 違法骨灰龕位置	地段編號 500 S.A. RP, 499 S.A. RP, 503, 504, 505 and 506 in DD42; 及寮屋(no. 111)
3. 違法骨灰龕所在之土地用途	綠化地帶 (Green Belt)- 根據沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23。未有向城規會(Town Planning Board) 申請及獲得城規會批准而作為骨灰龕用途是違法行為。

附件 4

	<p>Building Contravened the Town Planning Ordinance →</p> <p style="text-align: right;">Attachment 3</p> <p style="text-align: right;"><u>沙田分區計劃大綱核准圖</u></p>
--	---

B) 寄規劃署電郵及回應

<p>村民蒙先生的電郵 日期: 1 Jan 2010</p>	
<p>摘要 : 違例骨灰龕投訴 - 指出違例骨灰龕地處綠化帶, 要求規劃署採取行動。</p>	<p>FW: Complaint - Illegal Columbarium in Chek Nai Ping Village</p> <p>From: Vincent Mung [mailto:vincentmung@pland.gov.hk] To: 'enquire@pland.gov.hk' Subject: Complaint - Illegal Columbarium in Chek Nai Ping Village</p> <p>Dear Sir/Madam:</p> <p>With respect to the building located at the 110 of Chek Nai Ping (沙田) as shown in the attachment 1, the building is intended to be used and operated as private columbarium according to the confirmation by the said property's owner to our village representative (村民代表).</p> <p>This is writing to inform you that the above said building contravened the town planning ordinance due to the followings:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. the above said building is located within the green belt area as shown in the attachment 2 2. the usage of the columbarium is not included in the column 1 of the green belt in the OZP (S/S 1/23); see attachment 3 <p>We are much appreciated if you can take immediate action to cease the above said contravention as soon as possible in order to maintain the original usage of this area.</p> <p>Should you have any queries, please don't hesitate to contact the undersigned at [redacted].</p> <p>Thanks for your kind attention!</p> <p>Yours faithfully, Vincent Mung</p>
<p>規劃署電郵回覆 日期: 7 Jan 2010</p>	

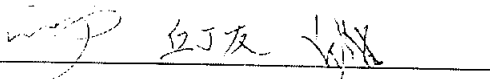
<p>摘要: 規劃署承認於所提及的綠化帶改作骨灰龕用途屬違法行為。</p>	<p>1. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>2. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>3. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>4. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>5. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>6. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>7. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>8. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>9. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p> <p>10. 根據《土地法》第 17(1) 條，政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。政府可藉規例，將任何土地劃作指定用途。</p>
--	--

<p>村民蒙先生的電郵 日期: 12 Jan 2010</p>	<p>> > Dear Yvonne Leong, ></p>
<p>摘要: 違反 OZP 指定用途但 規劃署卻無法執法。</p>	<p>> Thanks for your prompt reply! > > This seems very perplexing to me that there is no enforcement action > against uses confronting to the OZP. > > According to my understanding of cl.20 (7) of Town Planning Ordinance, > authority of Planning Department can take action to cease the captioned > unauthorized development. > > I am looking forward to your reply of the above and i am much appreciated > if you can take immediate action to cease unauthorized development of > columbarium in Chek Nai Ping Village very soon. > > Regards, > > Vinco Mung ></p>
<p>規劃署電郵回覆 日期: 12 Jan 2010</p>	<p></p>

附件 4

<p>摘要: 根據現有的城規法，由於沙田 OZP 之前沒有 DPA 圖，因此對於沙田區之違反 OZP 的用地，規劃署根本無法執法。</p>	<ul style="list-style-type: none">>> 寄件者: yvleong@pland.gov.hk> 日期: 2010/01/12 星期二 下午 02:38:38 HKT> 收件者: <[REDACTED]>> 副本: enquire@pland.gov.hk, stndpo@pland.gov.hk, wwchan@pland.gov.hk, twcleung@pland.gov.hk> 主旨: Re: 回覆: 回覆: Fw: Complaint - Illegal Columbarium in Chek Nai Ping Village>> Dear Mr. Mung,>> Section 20(7) of the Town Planning Ordinance only applies to a piece of land that is within a plan referred to in Section 20(1) [i.e. a Development Permission Area Plan (DPA Plan)] which is then later included in an Outline Zoning Plan (OZP).>> Chek Nai Ping is within the area covered by the Sha Tin OZP. The area covered by the Sha Tin OZP is not previously covered by a DPA plan. Hence, the concerned area is not subject to statutory planning control and the enforcement provisions under the Town Planning Ordinance. For more information on planning enforcement provisions and requirements under the Town Planning Ordinance, please refer to the following webpage:> http://www.pland.gov.hk/pland_en/info_serv/cep/enforcement/enforce.htm#g3.>> Regards>> Yvonne Leong> for District Planning Officer/Shia Tin, Tai Po & North> Planning Department>
---	---

C. 寄規劃署的信件

<p>由三位村代表寄出的 信函 日期: 15 Jan 2010</p>	<p style="text-align: right;"><i>By Fax & by Post (Fax: 28770389)</i> 15 January 2010</p>
<p>備註: 直至 5 Feb 2010, 規 劃署仍未回覆。</p>	<p>Planning Department 17/F, North Point Government Offices 333 Java Road, North Point Hong Kong</p> <p>Attn: Director of Planning Department</p> <p style="text-align: right;">Yau Ka Yee Tong Village Office (歐氏)原義堂村公所 17A, Chek Nai Ping Village, Shatin, N.T. Attn: Yau Tung Loi (Village Rep)</p>
<p>Dear Mrs. S Y Tse Ng,</p>	
<p><u>Request for Immediate Remedial Action to Cease the Unauthorized Columbarium at 110 and 111 in Chek Nai Ping Village</u></p>	
<p>Further to the attached emails (see attachment A) between your Ms. Yvonne Leong and our Mr. Vinco Mung regarding the illegal columbarium at 110 and 111 in Chek Nai Ping Village, our demonstration against the illegal columbarium on 10 Jan 2010 (see attachment B) and pursuant to our special villagers meeting held on 13 Jan 2010 at Chek Nai Ping regarding the captioned matter, we have the following requests for your concern and necessary action:-</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Due to the invalid Town Planning Ordinance (TPO) being unable to take enforcement action against the above said unauthorized columbarium which is confronting the OZP (No. S/ST/23), Town Planning Department is liable to take immediate legal action to rectify the above said unauthorized columbarium; 2. Government is required to carry out necessary legal action to amend the existing TPO as soon as possible, in order to empower the existing Shatin OZP, which is not covered by Development Permission Areas Plan (DPA) previously, with the same enforcement power as well as other OZPs as stipulated in section20(7) of TPO; 3. We request to hold a meeting with your Director, Mrs. S Y Tse Ng to discuss the matter of remedial action immediately; and 4. We request to carry out a joint visit to the said site with your Director, Mrs. S Y Tse Ng. 	
<p>In view of the urgency of the captioned matter, we are looking forward to hearing your reply of the above as soon as possible. We attach herewith the above said attachments for your reference</p>	
<p>Should you have any queries of the above, please do not hesitate to contact our village representative Mr. Yau Tung Loi at [REDACTED] or our Mr. Vinco Mung at [REDACTED]</p>	
<p>Thank you for your kind concern.</p>	
<p>Yours faithfully,</p>	
<p style="text-align: center;"></p>	
<p style="text-align: center;">Yau Tung Loi, Yau Ting Yau & Yau Wai (Village Representatives) For Chek Nai Ping Village</p>	

D) 相關剪報

蘋果日報
2010-01-11



沙田赤泥坪村數十名村民昨拉起橫額，抗議骨灰龕工程
工日反拆

工程越揭越多
沙田赤泥坪村 建骨灰龕招怨

2010-01-11/11

【本報訊】改建鄉村原作私用骨灰龕的個案越揭越多，鄰近中文大學的沙田赤泥坪村，其中一塊屬地村口的明地正進行改建骨灰龕工程，工程引起村民強烈不滿，憂慮會影響風水，計劃抗議行動。村民已向沙田地政署投訴，地政署初步勘察發現，施工地帶內包括部份政府用地，已貼出告示，指令土地佔用人拆除圍網。

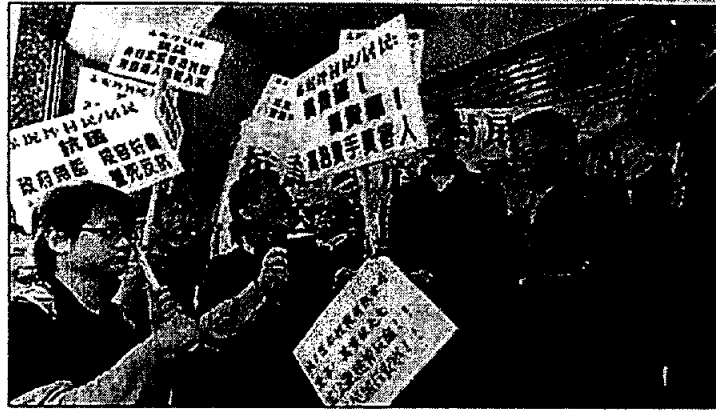
村民掛牌風水

位於大埔公路馬料水段的赤泥坪村，是一條有 300 年歷史的沙田傳統村落，由於鄰近中文大學，不少中大學生、村口一或斜坡土地的兩層村屋正進行改建骨灰龕工程，村民知悉興建骨灰龕計劃後，表示強烈反對，由於骨灰龕所在地段與原居民的祖墳地落在同一面，原居民之祖墳與骨灰龕會破壞傳統風水，令村民不安。原居民以外的居民，也不接受原居民附近設有骨灰龕，當地原居民的反對有餘。村民已在地盤上張貼數張大型反對橫額，要求在有關承建商停工。

數十名赤泥坪村村民昨於村內祠堂召開居民大會，村主任梁來表示，村民上月底已去信沙田地政署投訴，地政署於本月 5 日曾到場進行初步勘察，證實地盤圍封範圍內，全為政府土地，已即時掛牌告示，要求佔用人拆除圍網。至於改建骨灰龕有否違反地契，地政署表示正尋求法律意見，規例段未能作出評論。

村主任稱村民曾就骨灰龕地盤的地契資料進行查冊，發現一間名為百年控股有限公司去年購入該地。村民在昨日大會上，已開始籌劃成立工作小組，準備反對興建骨灰龕計劃。村民會表示，不排除會到百年控股公司辦事處請願。

香港經濟日報
2010-01-22



村屋建龕惹爭議



赤坭坪村
屋建骨灰龕惹
不滿，雖然該

處屬綠化地帶，未申請許可建骨灰龕，但規劃署對90年代前已有法定圖則的新市鎮沒有執法權力。赤坭坪村民蒙兆禧質疑：「無權執法？哪法例說來幹甚麼？」

約100名沙田赤坭坪村民昨到骨灰龕發展商百年控股董事莫貴標，在上環的辦公室外抗議，要求停建。村長丘東來批評，政府不執法是無能，更不滿骨灰龕破壞風水。莫貴標表示，股東會盡快開會，再約見村民，他指地契沒有不可建骨灰龕的限制。

頭條日報
2010-01-22

百村民請願促停建骨灰龕

新界村屋改建成私營骨灰龕個案愈揭愈多，中文大學附近的沙田赤坭坪村，被揭發村口一塊用地正進行興建骨灰龕工程，一百名村民代表昨至買入該幅地皮的公司請願（見圖），要求立刻停止計劃。

赤坭坪村長丘東來表示，商家在村口經營骨灰龕生意，



破壞該村風水及寧靜，令村民不安，要求立即停止施工，同時批評政府規管私營骨灰龕，致其遍地開花，若政府不採取行動，村民不排除下一步至政府總部抗議，要求正視問題。