



中華人民共和國香港特別行政區政府總部食物及衛生局  
Food and Health Bureau, Government Secretariat  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region  
The People's Republic of China

新界屯門  
青棉徑 3 號  
好勝大廈地舖 1D  
屯門區議員何杏梅女士

何議員：

### 私營骨灰龕事宜

感謝何議員於 2011 年 3 月 8 日致函立法會食物安全及環衛生事務委員會委員，表示對於新界屯門極樂寺經營骨灰龕個案的關注。本局在徵詢政府有關部門的意見後，現回應如下。

#### 地政總署就個案的跟進工作

在 2007 年 3 月至 6 月期間接到投訴後，屯門地政處(地政處)人員隨即進行實地調查，發現極樂寺所座落的地段及毗連的政府土地上建有未獲地政處事先批准的構築物。地政處遂將個案轉介至地政總署轄下的寮屋管制組，以便採取適當的管制行動。其後，極樂寺在 2007 年 7 月去信地政總署，申請將所有違例構築物納入規範化。地政總署在 2007 年 8 月就該信作出回覆，警告極樂寺不得在有關土地上增建任何構築物，以及指出如申請不成功，該處會採取進一步的管制行動。其後，極樂寺一直和地政處跟進其規範化申請。期間，地政處要求極樂寺就其所有構築物提供由認可人士提交的詳細圖則及結構安全報告以證明該等構築物結構安全。

地政處經詳細查核極樂寺於 2008 年 9 月提交的構築物報告和實地情況後，發現極樂寺在一座構築物中已存放非寺內先人骨灰及擬將部分構築物轉作骨灰龕用途供非寺內先

人使用，地政處遂於 2009 年 4 月要求極樂寺糾正有關情況或修改其申請的具體建議書。在極樂寺 2009 年 7 月提交修訂構築物報告中，極樂寺維持其用途建議包括骨灰龕用途，地政處 2009 年 8 月去信極樂寺指出如其擬繼續申請規範化及設置骨灰龕，須先向城市規劃委員會(城規會)提出規劃申請。在 2009 年 11 月至 2010 年 9 月期間，地政處三次以書面警告極樂寺在其申請未獲批准前，必須停止一切建築及裝修翻新工程及骨灰龕位服務的推廣活動，及停止提供骨灰龕位服務給公眾人士，同時敦促極樂寺盡快申請規劃許可。

極樂寺在 2010 年 9 月向城規會申請修訂大綱圖。根據一貫做法，地政處會待該規劃申請有結果後，才考慮是否批准其規範化申請。地政處會繼續密切留意該修訂圖則申請的進展及結果，考慮採取適當的跟進行動。

關於圍封政府土地，地政處已在極樂寺門口附近的政府土地上豎立告示牌，經考慮申訴團體 2010 年 12 月 6 日提出的意見及實地情況後，先在 2010 年 12 月 23 日完成初步的圍網工程。其後，在諮詢有關部門意見後，現正考慮圍封更多的政府土地。

## 城市規劃

根據《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/27》(大綱圖)，現時為極樂寺所使用的土地大部分劃為「政府、機構或社區」地帶，及小部份位於東面邊界，劃為「住宅(乙類)10」地帶。根據大綱圖的《註釋》，在「政府、機構或社區」地帶內興建「靈灰安置所」，必須先向城規會根據《城市規劃條例》(條例)第 16 條申請規劃許可。至於在「住宅(乙類)10」地帶內，「靈灰安置所」並非在《註釋》的第一欄(經常准許)或第二欄(須先取得城規會的許可)的用途，所以若要用作「靈灰安置所」，先需要根據條例第 12A 條申請改劃用途地帶。

城規會於 2010 年 9 月 22 日收到修訂大綱圖的申請(編號 Y/TM/4)，將上述「住宅(乙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。有關申請及申請人提交的進一步資料，已根據條例分別在 2010 年 10 月 26 日至 11 月 16 日，及在 11 月 19 日至 12 月 10 日諮詢公眾。申請人的文件、政府部

門及公眾意見會呈交城規會考慮。城規會原定於 2011 年 1 月 28 日，審理有關極樂寺修訂大綱圖的申請。可是，申請人於 2010 年 12 月 31 日要求城規會延期審理該宗申請，理由為申請人需要更多時間回應市民及部門的意見。城規會於 2011 年 1 月 28 日接納該延期審理的要求，並要求申請人於一個月內提交進一步資料。城規會將於收到進一步資料後，三個月內審理。若城規會批准修訂大綱圖，申請人必須再根據條例第 16 條，申請規劃許可，以供城規會考慮。

## 建築

屋宇署負責執行《建築物條例》，主要規管私人土地上的建築物，根據《建築物條例》的規定，除了屬於《建築物條例》第 41 條豁免審批的工程，任何人事先未獲得建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程。另外，根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定所興建的新界房屋亦可豁免受《建築物條例》某些條文的規限(下稱新界豁免管制屋宇)。

該署職員於 2010 年 12 月份曾到現場視察，據視察所得，在現場的私人土地上建有十座主要用作廟宇及相關用途的建築物，當中有三座為新界豁免管制屋宇，而在其中一座新界豁免管制屋宇的屋頂上亦加建了一個尖頂形狀的建築物。另外，在鄰近的政府土地上則建有六座建築物，其中一座用作骨灰龕用途的建築物有少部份位於私人土地上。除了三座新界豁免管制屋宇外，其他在私人土地上的建築物均未經屋宇署審批或地政處發出豁免證明書，因此，它們均屬僭建物。

根據在 2001 年經廣泛諮詢公眾後確立的執法政策，該署會就那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險、新建，以及會嚴重危害健康或對衛生環境造成嚴重滋擾的僭建物優先執法。這政策旨在透過有效的資源運用，處理全港的僭建物問題。而其他違建工程，則會按序依次清拆。

據視察所得，在私人土地上的其中一座建築物被確認為新近興建的僭建物，根據上述的執法政策，該僭建物屬優先清拆類別。就此，該署已於 2010 年 12 月 16 日向有關業

主發出勸喻信件，要求清拆該僭建物。及後，該署於 2011 年 1 月 25 日向該業主發出了清拆令，飭令業主在指定限期內清拆。

如上文所述，在私人土地上有三座建築物為新界豁免管制屋宇，至於其他在私人土地上的僭建物為舊有的僭建物，由於並沒有對生命財產明顯構成威脅或迫切危險，故不屬於上述執法政策的優先清拆類別。因此，該署不擬採取進一步執法行動。

有關在政府土地上的建築物，這類建築物是不受《建築物條例》條文所規管的，屋宇署不能引用《建築物條例》對這些建築物採取執法行動。該署已把個案轉介屯門地政處跟進。

## 消費者保障

為加強保障私營骨灰龕消費者的權益，發展局已於 2010 年 12 月 16 日公布《私營骨灰龕資料》，旨在更有系統地向公眾提供相關資料。公布的資料涵蓋地政總署及/或規劃署已獲悉，並有理由相信為骨灰龕用途的處所。有關資料已上載發展局網頁([www.devb.gov.hk](http://www.devb.gov.hk))，並會定期更新。

除了發布私營骨灰龕資料外，當局亦已加強消費者教育，提醒有意向私營骨灰龕經營者購買骨灰龕位的市民，應謹記向經營者索取詳盡的資料，以查核該骨灰龕是否符合相關的法定規定、土地契約條款及/或規劃規定。為保障自身利益，市民亦應要求私營骨灰龕經營者說明如何保證消費者權益，以及有關安排詳情。有需要時，市民應就自身權益尋求獨立法律意見。當局亦透過與消費者委員會合作，以及通過大眾媒體等渠道，提供這類公眾教育。例如，2010 年 4 月，消費者委員會在《選擇》月刊刊登了有關私營骨灰龕的專題報告，包括介紹詳細的「查證兩步曲」<sup>1</sup>流程，供消費者參考。

---

<sup>1</sup> 首先，消費者必須查證有關的私營骨灰龕是否符合相關的規劃、建築設計和建築物標準規定。根據現行的《城市規劃條例》，骨灰龕必須符合所在地帶在法定分區計劃大綱圖內的土地規劃用途。第二，私營骨灰龕所在土地的業權人必須確保該土地用途符合地契條款。消費者可向上地註冊處查冊，索取有關土地契約的批准用途資料，亦可在有需要時尋求專業意見。

其後於 2011 年 1 月，消費者委員會再次在《選擇》月刊向消費者提供購買私營骨灰龕位的消費提示。

綜上所述，政府各有關部門在接獲關於極樂寺的投訴後，已分別就相關事宜作出跟進。我們了解立法會申訴部以及申訴專員公署亦在跟進上述個案。我們會密切留意個案的進展，並定期向有關部門了解相關事宜的跟進情況。

食物及衛生局局長

(季桑  代行)

2011 年 3 月 25 日

**副本送：**

立法會食物安全及環境衛生事務委員會秘書處  
(經辦人： 林偉怡女士) 2185 7845