

覆函請寄交食物環境衛生署並引用本署檔案編號

本署檔號: ( 32 ) in FEHD PC 72-40/62/2018/026 Pt. 4

掛號郵件

自由福居  
新界沙頭角塘肚坪村24號  
張健龍先生

張先生：

根據《私營骨灰安置所條例》（第630章）（《條例》）  
申請指明文書  
自由福居  
新界沙頭角塘肚坪村24號  
(丈量約份第41約地段第1423號B分段(部分))

關於你在 2018 年 2 月 20 日就上述私營骨灰安置所向私營骨灰安置所發牌委員會(發牌委員會) 提交的牌照及暫免法律責任書申請，私營骨灰安置所事務辦事處(骨灰所辦) 已分送到相關部門，由各有關部門審核屬於其範疇的證明文件及資料，並就申請是否符合該範疇的要求給予意見。就關乎牌照申請的部份，北區地政處就你提交的文件及資料提出的意見詳情列於附件一。就有關處所使用權的年期及准許存放骨灰的有效期「截算前骨灰安置所」牌照/豁免書申請人須注意事項，請參閱附件二。

如需要就北區地政處要求澄清及/或補交所須文件及資料等事項回應及補充文件和資料，請盡快向骨灰所辦提交回應及補充文件和資料，以便本署送交有關部門跟進上述申請。若你對北區地政處的意見有任何疑問，請致電 2675 1777 與高級地政主任/土地臨時處理(北區地政處) 何國樑先生聯絡。

申請人是否因應上述部門的意見而進行某些跟進工作(例如改動處所/裝置的工程/提交文件) 純屬申請人的決定，完成某些跟進工作並不保證上述指明文書申請一定最終獲批。各有關部門就該申請是否符合該部門範疇的要求給予的意見會提交發牌委員會考慮。當發牌委員會就某項指明文書申請作出定奪時，該項申請必須已提交足夠證明致使委員會信納該申請符合《條例》指明的所有規定及發牌委員會的所有相關要求，發牌委員會才會考慮是否批出指明文書。在作出決定時，發牌委員會須顧及公眾利益及可顧及任何其他相關因素。

以上並非涵蓋所有相關部門就上述私營骨灰安置所提交的牌照及暫免法律責任書申請的意見，當骨灰所辦陸續收到其他有關部門的意見時，會盡快通知申請人。此外，在處理有關指明文書申請的過程中，各部門有可能因應新的資訊及/或最新的情況而修訂其意見及/或建議的要求/條件。

若有任何疑問，請致電 2350 7398 或電郵發送致 [pc\\_app@fehd.gov.hk](mailto:pc_app@fehd.gov.hk) 與個案經理郭安妮女士聯絡。

食物環境衛生署署長

(劉穎賢



代行)

2023 年 3 月 20 日



根據《私營骨灰安置所條例》(《條例》)(第630章)  
地政總署就截至前骨灰安置所/骨灰安置所\*提交的牌照申請的意見

骨灰安置所名稱：自由福居

申請人姓名/名稱：張健龍

骨灰安置所地址：新界沙頭角塘肚坪村24號

地段編號：丈量約份第41約地段第1423號B分段(部份)

I. 不合法佔用未批租土地

(1) 有關建議圖則所標示的場地界線內，有否涉及不合法佔用未批租土地？

有

沒有

(2) 如問題(1)的答案為「有」，本處有否收到申請人向地政總署署長申請合法權限，以佔用該未批租土地的申請？

有

沒有

---

---

---

(3) 如有關申請涉及規劃許可，地政總署會在申請人取得有關規劃許可後才會處理其骨灰安置所的規範化申請。

II. 就「骨灰安置所」是否符合關乎土地文書(註(1))內有關「骨灰安置」的規定

[註(1): 土地文書指從政府直接取得並持有的租契/短期租賃/政府土地牌照或其他文書。]

(1) 根據建議圖則所標示場地界線內的有關骨灰安置所的土地文書(註(1))是否准許在牌照申請範圍內存放骨灰？

是

否

有關骨灰安置所(即新界沙頭角塘肚坪村24號)座落於丈量約份第41約地段第1432號B分段及第1423號C分段上。根據記錄，本處曾向新界沙頭角塘肚坪村24號發出建屋牌照BL3NE12C2，但有關文書沒有記錄，故本處無法確認有關骨灰安置所的土地文書是否准許在牌照申請範圍內存放骨灰。

(2) 如上述第(II)部問題(1) 的答案為「是」, 有否註明在牌照申請範圍內准許骨灰龕位數目上限?

有, 請註明准許骨灰龕位數目上限: \_\_\_\_\_個

否

(3) 如上述第(II)部問題(1) 的答案為「是」, 有否註明在牌照申請範圍內准許安放骨灰份數(或骨灰甕數)上限?

有, 請註明准許上限: \_\_\_\_\_份骨灰/個骨灰甕

否

(4) 如上述第(II)部問題(1) 的答案為「是」, 而如果有關土地文書(註(1)) 是藉著短期土地豁免書(STW)或短期豁免書(TW)或短期租賃(STT)或政府土地牌照(GLL)或其他文書准許在牌照申請範圍內存放骨灰, 請在以下適當方格內加上✓號:

短期土地豁免書 (STW)或短期豁免書(TW), 有效期至\_\_\_\_\_, 每季/每年/每\_\_\_\_年續期一次。

短期租賃(STT) , 有效期至\_\_\_\_\_, 每季/每年/每\_\_\_\_年續期一次。

政府土地牌照(GLL)或其他文書, 有效期至\_\_\_\_\_, 每季/每年/每\_\_\_\_年續期一次。

本處有收到申請人向地政總署署長提交延長/更改上述短期土地豁免書 (STW)或短期豁免書(TW)或短期租賃(STT)或政府土地牌照(GLL)或其他文書的有效期的規範化申請, 詳情如下:

---

---

---

---

(5) 如上述第(II)部問題(1) 的答案為「否」, 本處有否收到申請人向地政總署署長提交就有關「骨灰安置」違反根據從政府取得並持有的\*租契/短期租賃/政府土地牌照或其他文書的規範化申請?

有

沒有

(6) 如上述第(II)部問題(1)的答案為「否」，是由於土地文書已告遺失／殘缺不全，請列出相關土地的資料(例如地段／租約／牌照)：

根據記錄，本處曾向新界沙頭角塘肚坪村24號發出建屋牌照BL3NE12C2，但有關文書沒有記錄，故本處無法確認有關骨灰安置所的土地文書是否准許在牌照申請範圍內存放骨灰。

(7) 如有關申請涉及規劃許可，地政總署會在申請人取得有關規劃許可後才會處理其骨灰安置所的規範化申請。

III. 對申請人就有關申請提交的建議圖則的意見

本處對上述牌照申請的建議圖則並無意見。

本處對上述牌照申請的建議圖則有以下意見：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

IV. 對建議場地平面圖的申請範圍涉及關乎土地的規定的不同類別文書及土地狀況的意見

申請人提交的建議場地平面圖內的申請範圍涉及以下關乎土地的規定不同類別的文書及土地狀況：

編號	關乎土地的規定的文書及土地狀況	建議場地平面圖申請範圍涉及的土地文書類別及土地狀況(請在適當空格加“✓”)	申請人是土地文書持有人[土地佔用人(只適用於第4項)](請在適當空格加“是”/“否”(如適用))	土地文書有效期
1	租契  (《條例》附表2第1條)  (如包括租契條款由租契持有人負責管理及使用等之政府土地，請在以下備註列明)	✓	申請人(張健龍)不是有關申請地段的業權人。	30.6.2047



	備註: 丈量約份第41約地段第1423號B分段的集體政府契約			
2	短期租賃 (《條例》附表2第1條)			
3	其他文書 (包括土地牌照等 (請註明類別)) (《條例》附表2第1條)	BL3NE12C2	否	有關土地文書沒有記錄
4.	不合法佔用未批租政府土地			不適用

V. 對將列入“須符合的的要求的通知書”內的要求的意見

- 本處對將列入就上述牌照申請而發出的“須符合的的要求的通知書”內的要求並無意見。
- 本處建議把附錄 1所載的要求列入發給申請人的“須符合的的要求的通知書”。

VI. 建議對將發出的牌照(如批准) 施加的條件

如私營骨灰安置所發牌委員會決定批准這宗申請，

- 本處建議對牌照施加附錄 2所載的條件。
- 本處對施加於牌照的條件並無任何建議。
- 本處會待牌照的申請人報告已符合附錄 1內的要求後，才提出建議。

VII. 訴訟程序

- 本署與上述申請指明文書的私營骨灰安置所或申請人沒有進行訴訟程序。
- 本署與上述申請指明文書的私營骨灰安置所或申請人現有進行訴訟程序，詳情如下：

---

---

---

VIII. 請提醒申請人，雖然本處現無法確認此骨灰安置所是否違反相關土地文書內條款的規定，私營骨灰安置所發牌委員會發出的牌照並不會免除申請人因違反任何其他條例或法例而須負上的法律責任，或在土地文書、任何協議或侵權法下的法律責任，也不會影響政府執行契約條款和土地管制的權力及作為業主和土地擁有人的民事和補救權利。[因此，如牌照有效期屆滿、交還發牌委員會、暫時吊銷、取消或撤銷，並不會影響地政總署為追討\* [豁免書費用] \*~~[或]~~\*~~——~~[短期租賃租金和行政費用]而採取的任何行動。]

IX. 其他意見

---

---

請在適當方格內加上✓號

\*刪去不適用者

地政總署向私營骨灰安置所事務辦事處發出上述意見的日期： 10.3.2023



有關處所使用權的年期及准許存放骨灰的有效期  
「截算前骨灰安置所」牌照/豁免書申請人  
須注意事項

根據《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)(《條例》)，當中有關處所使用權的年期及准許存放骨灰的有效期方面，牌照/豁免書申請人須注意以下事項：

序號	適用的申請類別	《條例》內的有關係文	節錄條文內容
(1)	牌照申請	第 19(3)條	<p>如有關「截算前骨灰安置所」處所並非由申請人直接從政府租入，並根據租契持有，申請人須證明致使發牌委員會信納申請人有權自有關牌照/豁免書(如發出的話)的生效日期起，繼續使用有關骨灰安置所處所，為期不少於 5 年。</p> <p>如果該牌照申請/豁免書申請符合所有其他在《條例》內訂明的規定及發牌委員會指明的要求，發牌委員會仍可決定，並不僅因申請人未能證明其直接從政府租入並根據租契持有該申請處所而拒絕該申請。</p>
	豁免書申請	第 20(1)(h)(ii)條	
(2)	牌照申請	第 18(1)(a)(i)條及附表 2 第 1 條	<p>有關「截算前骨灰安置所」涉及申請處所的營辦，並不涉及不合法佔用未批租土地及申請處所是直接從政府取得，並根據租契、短期租賃或其他文書持有的，而該租契、租賃或文書就該「截算前骨灰安置所」的規定須獲得符合</p>
	豁免書申請	第 20(1)(f)條及附表 2 第 1 條	

如果有關「截算前骨灰安置所」處所的土地文書<sup>1</sup>並不符合上述條文的規定，或是「截算前骨灰安置所」佔用了未經批租土地，土地文書持有人或牌照/豁免書申請人(如非土地文書持有人，則需獲土地文書持有人授權)須採取行動(例如向地政總署相關地政處提交規範化申請)並獲批准，才能符合申請牌照/豁免書有關這方面的要求。如果牌照/豁免書申請人並非土地文書持有人，而如果其就暫免法律責任書申請所提交的符合牌照/豁免書申請要求的行動計劃(連同時間表)包括向地政總署提交規範化申請的行動，牌照/豁免書申請人須向發牌委員會提交由申請處所的業主(即土地文書持有人)簽署的文件確認將於何時向地政總署提交規範化申請。

<sup>1</sup> 「土地文書」指從政府直接取得有關土地的租契/短期租賃/其他文書。



**請注意：**如果牌照/豁免書申請範圍內涉及的土地文書是藉著短期土地豁免書/短期豁免書/短期租賃准許存放骨灰，而其短期土地豁免書/短期豁免書/短期租賃的餘下固定有效期由有關牌照/豁免書發出(如發出的話)的生效日期計起較上述第(1)項所提及的年期為短，及/或土地文書准許存放骨灰的份數/准許的龕位數目(如適用)少於牌照/豁免書申請的有待批准數目，該牌照/豁免書申請則不符合上述《條例》條文的規定。

### 適用於牌照申請的寬免土地規範化費用的安排

就申請牌照的「截算前骨灰安置所」在符合關乎土地的規定申請寬免規範化費用的相關安排，請參閱私營骨灰安置所發牌委員會(發牌委員會)公布的《私營骨灰安置所牌照及其他指明文書申請指引》第 17 章。該章已在 2018 年 1 月公布，並就相關安排已發信通知就「截算前骨灰安置所」提出牌照申請的申請人。

**請注意：**寬免土地規範化費用的安排只適用於透過以短期土地豁免書/短期豁免書及/或短期租賃的方式作出的土地規範化申請。

### 出售安放權的年期與土地文書有效期的關係

根據《條例》第 49(2) (a)及(b)條，如賣方本意是以下列方式出售其無權出售的安放權，該安放權出售協議不得針對買方強制執行 -

- “(a) 凡骨灰安置所處所是直接從政府租入，並根據租契持有的一一出售該處所的安放權，而其年期超逾該租契的年期；
- (b) 凡骨灰安置所處所是根據由政府批出的短期租賃佔用的一一出售該處所的安放權，而該項出售，並非是為了得到須按定期方式(計租租期與根據該租賃繳付租金的計租租期相同者)繳付的付款；”。

此外，《條例》第 50 條訂明，如安放權出售協議根據上述第 49(2)條不得強制執行，該協議下的買方可在訂立該協議後，隨時藉向賣方發出書面取消通知，取消該協議。根據發牌委員會公布的《私營骨灰安置所牌照及其他指明文書申請指引》第 19 章，如批准牌照申請，發牌委員會一般而言在下列情況會施加下述條件：

- “18 (d) 如該骨灰安置所處所或該骨灰安置所部分處所是根據由政府批出的短期租賃佔用及/或是藉著由政府批出的短期土地豁免書/短期豁免書准許安放骨灰，所出售的安放權的年期不得超逾該租賃或豁免書的餘下固定有效期，並須按該租賃或豁免書的繳租/款方式收取出售安放權的付款，即就短期租賃而言，根據該租賃繳付租金的計租租期，而就短期土地豁免書/短期豁免書而言，則根據該豁免書繳付豁免書費用的繳款期。”