

APPENDIX I

Supporting Documents of the Planning Statement

Annex I

Policy initiatives for Pre-cut-off Columbaria

Annex II

Approval-in-principle for Temporary Suspension of Liability Application

Annex III

Comments from Lands Department
under the Private Columbarium Licensing Application

Annex IV

Legal Letter to the Private Columbaria Licensing Board

Annex V

Toilet Consent for the Use of Toilet Facilities

Annex VI

Positive Responses from Hong Kong Police Force on Management Plan
under the Private Columbarium Licensing Application

Press Release

Private Columbaria Ordinance

Press Release

Important Dates

Frequently Asked Questions

Alternative Means of Disposal of Ashes

Private Columbaria Affairs Office

Enquiry, Suggestion and Complaint

Related Links

Policy initiatives related to land premium and traffic impact assessment of pre-cut-off columbaria announced by Government

The Government today (November 22) announced that the Chief Executive in Council has approved two policy initiatives to address the land premium and traffic impact assessment (TIA) issues of pre-cut-off columbaria seeking a licence.

According to the Private Columbaria Ordinance, a pre-cut-off columbarium means a columbarium that was in operation, and in which ashes were interred in niches, immediately before the cut-off time, i.e. 8am on June 18, 2014.

Policy initiatives in line with overall interests of the community

A government spokesman said, "We need to resolve properly the historic problems which have accumulated over the years. Quite a number of people had purchased niches from these columbaria or even interred the ashes of their deceased relatives therein before they knew that the Government would introduce a regulatory regime. Given this, we need to adopt a pragmatic and sensitive approach towards the consumers who have purchased these niches, and the dedicated persons, to minimise their losses and any social disruption arising from massive displacement of interred ashes.

"In contemplating these policy initiatives, the Government mainly takes into account the overall interests of the community so as to avoid affecting the descendants, in particular their wish not to disturb the interred ashes of the deceased as far as practicable.

"We must emphasise that all pre-cut-off columbaria will not automatically get a licence as a result of the policy initiatives. The Private Columbaria Licensing Board will still consider each application in accordance with the requirements for applying for a licence as set out in the Ordinance."

Land premium arrangement and safeguards to protect consumers

On land premium, in respect of pre-cut-off sold niches, originally only pre-cut-off columbaria eligible for an exemption in all other respects (in operation before January 1, 1990) were allowed to apply for waiving payment for the regularisation exercise (the waiving arrangement). The Government has now decided to extend the waiving arrangement to allow pre-cut-off columbaria eligible for a licence in all other respects (in operation before 8am on June 18, 2014) to apply.

The Government spokesman added, "Only those pre-cut-off columbaria eligible for a licence in all other respects can apply. In other words, the prerequisites are that the operator: 1) must be a pre-cut-off columbarium; 2) must fulfil the licensing criteria for a licence in all other respects, which include more than 10 relevant requirements on planning, building and fire safety.

Specifically, a pre-cut-off columbarium confirmed to be eligible for a licence in all other respects may apply for administratively regularising, in respect of the pre-cut-off sold niches, breaches of relevant lease conditions and/or unlawful occupation of unleased land by way of a waiver and/or a short term tenancy (STT), and waiving the relevant waiver fees, STT rentals and administrative fees before and during the licence

 [Information for Consumers](#)

 [Information for Operators](#)

[Private Columbaria Licensing Board](#)


[List of Applications for Specified Instruments Received](#)

[Ash Temporary Storage Service by FEHD](#)

 [Application Guide and Forms for Licence and Other Specified Instruments](#)

 [Guidelines for Carrying out the Prescribed Ash Disposal Procedures](#)

 [Other Multimedia Information](#)

 [Information on Ash Disposal by Columbaria](#)

period. However, each application will be considered on a case-by-case basis having regard to its circumstances and merits.

The Government will impose a series of safeguards on pre-cut-off sold niches covered by the waiving arrangement, including that the operators are not allowed to impose extra charges beyond what was provided in the original agreements with the consumers concerned.

At the same time, the operators should seek the agreement of the consumers to abide by the restrictions below: (1) for those partially filled or unfilled niches, replacing the name of a dedicated person where his/her ashes have yet to be interred with another person is only limited to his/her relative (in accordance with the definition of "relative" in the Ordinance); (2) for filled niches, if any interred ashes are removed subsequently in the future, such niches are not allowed to be "refilled". After the niches referred to in (1) have become the niches referred to in (2) in future, the restriction in (2) would also apply to them. As such, the operators have to provide to the Licensing Board registers for endorsement for the purpose of the restrictions in (1) and (2) above.

For the number of niches without agreement between the operator and the consumers being reached, or in the absence of other equally effective means to ensure compliance with the above safeguards, a full market value (FMV) land premium will be payable. If FMV land premium is paid, such niches could be traded in the market free of the above restrictions. The operators must pay an FMV land premium for all the post-cut-off sold or newly let out niches.

"The above waiving arrangement is aimed at protecting consumers. From the consumer's perspective, whether a pre-cut-off columbarium applies for an exemption or a licence should make no difference to them as they have already purchased or even have been using the relevant niches. If the operators recoup land premium from consumers who have purchased the niches in the past or they pass on the land premium to consumers who will purchase niches in future, various kinds of disputes will arise," said the spokesman.

Initiative relating to TIA

Taking into account the overall interests of the community, the Government has decided to use an empirical evidence approach as the basis for assessing traffic impacts when the Government departments process the licence application from a pre-cut-off columbarium whose operation only involves the number of niches sold before June 30, 2017 (the enactment date of the Ordinance).

The Government has studied this issue in depth and has the following three observations. Firstly, the columbaria concerned are not brand-new planned establishments but have already been in existence and operation in the community for a long time. Secondly, the traffic and pedestrian flow problem mainly surface during the grave-sweeping seasons (Ching Ming Festival and Chung Yeung Festival) and the situation outside the grave-sweeping seasons is usually not a major concern. Thirdly, an applicant for a licence would have to submit a management plan covering the traffic and crowd control measures for prior approval by the Licensing Board, and is required to comply with the licensing conditions relating to the traffic and pedestrian flow management measures imposed by the Board.

According to on-site observation, traffic and pedestrian flow management arrangements are already implemented by the Government departments in some of the areas where a number of columbaria are located together. The Government departments concerned have prepared contingency plans in areas with needs to cater for ad hoc situations. The Government has also noticed that some columbaria also

actively make some traffic arrangements during Ching Ming Festival and Chung Yeung Festival, such as providing dedicated coaches to pick up and drop off gravesweepers. If only niches sold as at June 30, 2017 of pre-cut-off columbaria are counted, the traffic level in those areas during the peak hours is, overall speaking, still at an acceptable level. On the part of individual columbaria, operators have the responsibility to provide practicable mitigation measures within their capability. The Government departments will reflect to the Licensing Board their views on suitable mitigation measures that should be followed up by individual cases. We believe that the Licensing Board will, having regard to the situation, vet the management plan of the operators and impose appropriate licensing conditions.

If a pre-cut-off columbarium would like to sell or newly let out niches after June 30, 2017, or any post-cut-off columbarium would like to submit planning or licence applications for their development, the TIA mechanism is applicable to them.

Responsibilities of private columbarium operators

"The operation of a private columbarium in Hong Kong must be covered by a licence, an exemption or a temporary suspension of liability according to the Ordinance. Only private columbaria that have obtained licences may sell or newly let out niches. This fundamental principle has not been changed and will not be changed," added the spokesman.

"Operators of private columbaria have the responsibility to abide by the various licensing requirements as stipulated under the Ordinance."

According to section 99 of the Ordinance, a person who commits an offence of providing information that is false or misleading is liable on conviction to a fine of \$500,000 and to imprisonment for two years. In addition, if an operator deceives the Government, thus resulting in prejudice to the Government, that person commits the offence of fraud under the Theft Ordinance, which would render an offender liable on conviction to a maximum penalty of imprisonment for 14 years. Moreover, if a columbarium operator and a consumer conspire to deceive the Government, they commit the offence of conspiracy to defraud. Such an act is contrary to Common Law and punishable under the Crimes Ordinance, which would render an offender liable to a maximum penalty of imprisonment for 14 years.

A Legislative Council brief on the above arrangements can be downloaded from the Food and Health Bureau's website (www.fhb.gov.hk/download/press_and_publications/otherinfo/160700_columbarium/e_legco_brief_on_land_premium_TIA.pdf).

Ends/Wednesday, November 22, 2017

Issued at HKT 17:30



食物環境衛生署
Food and Environmental
Hygiene Department

私營骨灰安置所事務辦事處
Private Columbaria Affairs Office

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: (70) in FEHD PC 72-40/62/2018/093 Pt. 6

掛號郵件

- (i) 元朗錦田城門新村四巷75號地下
- (ii) DD109, Lot 1171 Section B,
Tai Kong Po, Pat Heung,
Yuen Long, New Territories, Hong Kong

協天宮管理有限公司
(獲授權人士: 鄭保良先生)

鄭先生:

根據《私營骨灰安置所條例》(第630章)(《條例》)
申請指明文書

骨灰安置所名稱:	協天宮
骨灰安置所地址:	新界元朗八鄉大江埔 (丈量約份第 109 約地段第 1171 號 B 分段)
申請人:	協天宮管理有限公司 (HIP TIN TEMPLE MANAGEMENT LIMITED)
私營骨灰安置所發牌委員會 收到申請的日期:	2018 年 3 月 27 日
申請指明文書類別:	就截至前骨灰安置所申請牌照、豁免書及 暫免法律責任書

原則上同意暫免法律責任書申請
通知書

現致函通知上述申請人,私營骨灰安置所發牌委員會(發牌委員會)已「原則上同意」上述名為協天宮的私營骨灰安置所的暫免法律責任書申請,有效期為3年,由發出此通知書的日期開始計算(即有效期由2022年10月24日至2025年10月23日)。

請注意以下事項:

2. 在上述有效期內，申請人須遵守以下的條件：

- (i) 申請人須確保該骨灰安置所持續符合由消防處制定及適時更新的“私營骨灰安置所消防安全規定”(請參看「私營骨灰安置所牌照及其他指明文書申請指引」附件9的附錄1)；
- (ii) 申請人須在骨灰安置所大樓門口的顯眼位置，展示一份尺寸不少於420毫米(長)及297毫米(闊)的中英文告示，告示須以耐用物料製成，以不少於72點的字體及數字，述明在任何同一時間內，此骨灰安置所的總人數連同職員在內，不得超過30人；以及
- (iii) 申請人須確保在營運期間上述告示持久地展示在骨灰安置所門口的顯眼位置，並須確保其完整和維持良好狀況。

3. 如果申請人在「原則上同意暫免法律責任書申請」的有效期內不遵守上文第2段所述的條件，發牌委員會可能考慮取消上述「原則上同意暫免法律責任書申請」，並立即就整組申請作定奪。若屆時申請人仍未符合與該暫免法律責任書申請一併提交的牌照申請/豁免書申請的所有規定和要求，發牌委員會將可能拒絕整組申請，在該情況下，上述骨灰安置所須結束營運，並按《條例》的相關規定處置骨灰。

4. 在上述3年的有效期內，申請人須根據載於附件一為了符合有關的暫免法律責任書申請要求而提交並獲發牌委員會接納的行動計劃連同時間表，合理地迅速採取所有所需步驟，以符合與該暫免法律責任書申請一併提交的牌照申請及豁免書申請的要求，並盡快向發牌委員會(由骨灰所辦代收)提交有關的證明文件及資料。

5. 現時發牌委員會並未就上述暫免法律責任書申請作出最終定奪，在上述「原則上同意暫免法律責任書申請」的有效期間，上述骨灰安置所仍處於寬限期。若在「原則上同意暫免法律責任書申請」的有效期內，申請人已符合上述牌照申請/豁免書申請的所有規定和要求，發牌委員會會考慮舉行公開會議審議該申請，以直接就該牌照申請/豁免書申請作定奪。在定奪上述指明文書申請時，發牌委員會須顧及公眾利益及可顧及任何其他相關因素。

6. 發牌委員會「原則上同意暫免法律責任書申請」並不代表上述牌照申請/豁免書申請最終一定獲批。現時就協天宮的牌照申請及豁免書申請的建議圖則(包括龕位資料)的審核工作仍在進行中，現時未確定此暫免法律責任書申請是否符合《條例》第21(2)(a)(ii)條有關骨灰安放容量限於其在以截算時間狀況為準的容量的規定，「原則上同意暫免法律責任書申請」並不表示發

牌委員會已接納與此暫免法律責任書申請一併提交的牌照申請及豁免書申請的建議圖則(包括龕位資料)內的資料。

7. 當上述「原則上同意暫免法律責任書申請」期限接近屆滿時，若申請人仍未符合與該暫免法律責任書申請一併提交的牌照申請/豁免書申請的所有規定和要求，而如果申請人已按照載於附件二的行政安排提交附件二所指明的文件，發牌委員會會考慮應否延長「原則上同意暫免法律責任書申請」的有效期。發牌委員會在決定是否延長「原則上同意暫免法律責任書申請」的有效期時會考慮的因素載於附件二，當中包括申請人有否證明已根據其為了符合該暫免法律責任書申請要求而提交並獲發牌委員會接納的行動計劃連同時間表(見附件一)，合理地迅速採取所有所需步驟，以符合與該暫免法律責任書申請一併提交的牌照申請/豁免書申請的所有要求。

8. 若申請人仍未符合與該暫免法律責任書申請一併提交的牌照申請/豁免書申請的所有規定和要求，亦未能證明致使發牌委員會信納申請人已合理地迅速採取所有所需步驟，以符合《條例》中有關上述牌照申請/豁免書申請的所有規定和要求，發牌委員會將不會延續「原則上同意暫免法律責任書申請」的有效期，而會就上述整組申請作定奪。若申請人在發牌委員會作出定奪時仍未符合有關上述牌照申請/豁免書申請的所有規定和要求，發牌委員會將拒絕整組申請。在此情況下，骨灰安置所須結束營運，並按《條例》的相關規定處置骨灰。

9. 若有任何疑問，請致電2350 7356或發送電郵致pc_app@fehd.gov.hk與個案經理吳詠妍女士聯絡。

私營骨灰安置所發牌委員會秘書林綺萍



2022年10月24日

重要提示

骨灰安置所營辦者有責任確保骨灰安置所符合所有適用於其骨灰安置所的法例和政府規定，並且遵守所有相關當局(包括但不限於建築事務監督、地政總署署長、規劃署署長、消防處處長、警務處處長、運輸署署長、環境保護署署長、機電工程署署長或其他決策局、政府部門以及有關的主管當局)按其執行的法例或職權所訂立的一切要求及條件，以及須就違反的事項承擔各類刑罰及法律責任。

重要提醒

任何私營骨灰安置所在 2018 年 3 月 29 日之後，如果沒有暫免法律責任書申請在處理中，亦未取得任何指明文書，便不能繼續營辦。任何人士在沒有指明文書的情況下營辦、維持、管理或以任何方式控制骨灰安置所即屬違法，循簡易程序定罪，可處罰款二百萬元及監禁 3 年；如循公訴程序定罪，則可處罰款五百萬元及監禁 7 年。

在寬限期後而沒有持有任何指明文書的情況下繼續營運骨灰安置所，或停辦骨灰安置所，營辦人須根據《私營骨灰安置所條例》附表 5 的「訂明骨灰處置程序」處置存放於該骨灰安置所內的骨灰，否則即屬犯罪，違例者可被檢控，循簡易程序定罪，可處最高罰款二百萬元及監禁 3 年；而循公訴程序定罪，則可處最高罰款五百萬元及監禁 7 年。

重要事項

《私營骨灰安置所條例》第 99 條 — 提供虛假或具誤導性的資料的罪行

(1) 任何人如 —

- (a) 根據本條例，就某骨灰安置所提出申請，而在該申請中，或在與該申請相關的情況下，提供在要項上屬虛假或具誤導性的資料；
或
- (b) 在知悉某資料在要項上屬虛假或具誤導性的情況下，根據本條例，向署長、獲授權人員或公職人員，提供該資料，
即屬犯罪。

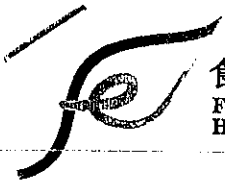
(2) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處罰款五十萬元及監禁 2 年。

副本送：

豁免書申請檔案：FEHD PC 72-40/63/2018/042

暫免法律責任書申請檔案：FEHD PC 72-40/64/2018/115

Annex III: Comments from Lands Department under
the Private Columbarium Licensing Application



食物環境衛生署
Food and Environmental
Hygiene Department

私營骨灰安置所事務辦事處
Private Columbaria Affairs Office

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: (11) in FEHD PC 72-40/62/2018/093 Pt. 6

掛號郵件

協天宮
元朗錦田城門新村四巷75號地下
協天宮管理有限公司
鄭保良先生

鄭先生：

根據《私營骨灰安置所條例》（第630章）（《條例》）
申請指明文書
協天宮
新界元朗八鄉大江埔
(丈量約份第109約地段第1171號B分段)

關於你在 2018 年 3 月 27 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、豁免書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。元朗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。

如需要就元朗地政處要求澄清及/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。若你對元朗地政處的意見有任何疑問，請致電 2443 3143 與地政主任/南 3(元朗地政處) 陳健生先生聯絡。

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、豁免書及暫免法律責任書的意見，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 7356 或電郵發送致 pc_app@fehd.gov.hk 與個案經理羅佩君女士聯絡。

食物環境衛生署署長

(劉穎賢



代行)

2022年5月23日

附件 1

根據《私營骨灰安置所條例》(《條例》)(第630章)
地政總署就截算前骨灰安置所提交的豁免書申請的意見

骨灰安置所名稱：協天宮
申請人姓名/名稱：協天宮管理有限公司
骨灰安置所地址：新界元朗八鄉大江埔
地段編號：丈量約份第109約地段第1171號B分段

I. 不合法佔用未批租土地

(1) 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

II. 就「骨灰安置所」是否符合關於土地文書(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))是否准許在豁免書申請範圍內存放骨灰？

是 否

(2) 如上述第(II)部問題(1) 的答案為「是」，有否註明在豁免書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」，有否註明在豁免書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)或其他文書准許在豁免書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)：

III. 對申請人就有關申請提交的建議圖則的意見

本處對上述豁免書申請的建議圖則並無意見。

本處對上述豁免書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	<p>租契</p> <p>(《條例》附表2第1條)</p> <p>(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)</p> <p>備註: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>✓</p> <p>舊批可建屋地段丈量約份第109約地段第1171號B分段面積約0.03英畝</p>	不適用	2047年6月30日
2	<p>短期租賃</p> <p>(《條例》附表2第1條)</p>	不適用	不適用	不適用

附件 1

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)	不適用	不適用	不適用
4.	不合法佔用未批租 政府土地	不適用	否	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豁免書申請而發出的“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. 建議對將發出的豁免書(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，

- 本處建議對豁免書施加附錄 2所載的條件。
- 本處對施加於豁免書的條件並無任何建議。
- 本處會待豁免書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：

附件 1

VIII. 請提醒申請人，私營骨灰安置所發牌委員會發出的豁免書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。

IX. 其他意見

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：2022年5月12日

附錄 2

如私營骨灰安置所發牌委員會根據《私營骨灰安置所條例》(第630章)
批准就截至前骨灰安置所發出豁免書
地政總署建議施加於豁免書的關乎土地的規定的條件

骨灰安置所名稱：協天宮
申請人姓名：協天宮管理有限公司
骨灰安置所地址：新界元朗八鄉大江埔
地段編號：丈量約份第109約地段第1171號B分段

項目	建議施加的條件
1	地政總署保留政府的立場，針對任何違反契約條件／非法佔用政府土地及根據骨灰安置所圖則在豁免法律責任書申請範圍以外的不符規定情況，採取執行契約條款／土地管制行動。
2	
3	
4	
5	

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：2022年5月2日

根據《私營骨灰安置所條例》(《條例》)(第630章)
地政總署就截算前骨灰安置所提交的牌照申請的意見

骨灰安置所名稱：協天宮
申請人姓名/名稱：協天宮管理有限公司
骨灰安置所地址：新界元朗八鄉大江埔
地段編號：丈量約份第109約地段第1171號B分段

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」是否符合關於土地文書(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

(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？

附件 1

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(III)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)：

(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	<p>租契</p> <p>(《條例》附表2第1條)</p> <p>(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)</p> <p>備註：_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p style="text-align: center;">✓</p> <p>舊批可建屋地段丈量約份第109約地段第1171號B分段面積約0.03英畝</p>	不適用	2047年6月30日

附件 1

2	短期租賃 (《條例》附表2第 1 條)	不適用	不適用	不適用
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)	不適用	不適用	不適用
4.	不合法佔用未批租 政府土地	不適用	否	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。

附件 1

- 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，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。

IX. 其他意見

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：2022年5月2日

附錄 2

如私營骨灰安置所發牌委員會根據《私營骨灰安置所條例》(第630章)
批准就截至前骨灰安置所發出牌照
地政總署建議施加於牌照的關乎土地的規定的條件

骨灰安置所名稱：協天宮
申請人姓名：協天宮管理有限公司
骨灰安置所地址：新界元朗八鄉大江埔
地段編號：丈量約份第109約地段第1171號B分段

項目	建議施加的條件
1	地政總署保留政府的立場，針對任何違反契約條件／非法佔用政府土地及根據骨灰安置所圖則在暫免法律責任書申請範圍以外的不符規定情況，採取執行契約條款／土地管制行動。
2	
3	
4	
5	

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：2022年5月12日

附件 1

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提交的暫免法律責任書申請的意見

骨灰安置所名稱：協天宮
申請人姓名：協天宮管理有限公司
骨灰安置所地址：新界元朗八鄉大江埔
地段編號：丈量約份第109約地段第1171號B分段

I. 不合法佔用未批租土地

(1) 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」，

(i) 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

(ii) 本處有否收到及滿意申請人向地政總署署長提交的書面聲明，述明*他/她/它對該未批租土地沒有申索權（不論是基於在申請日期之前、當日或之後管有該未批租土地，或任何其他理由）？

有 沒有

II. 對申請人就有關申請提交的建議圖則的意見

- 本處對上述暫免法律責任書申請的建議圖則並無意見。
- 本處對上述暫免法律責任書申請的建議圖則有以下意見：

III. 對暫免法律責任書申請人所提交為符合申請牌照及 / 或豁免書的行動計劃(如適用)內關乎土地的規定的部分的意見

- 本處對申請人有關符合申請牌照的行動計劃內關乎土地的規定的部分並無意見。
- _____
- _____
- 本處對申請人有關符合申請豁免書的行動計劃內關乎土地的規定的部分並無意見。

IV. 對將列入“須符合的要求的通知書”內的要求的意見

- 本處對將列入就上述暫免責任法律書申請而發出的“須符合的要求的通知書”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“須符合的要求的通知書”。

V. 建議對將發出的暫免法律責任書(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，

- 本處建議對暫免法律責任書施加附錄 2所載的條件。
- 本處對施加於暫免法律責任書的條件並無任何建議。
- 本處會待暫免法律責任書的申請人報告已符合附錄 1內的要求後，才提出建議。

VI. 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：

VII. 請提醒申請人，私營骨灰安置所發牌委員會發出的暫免法律責任書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。

VIII. 其他意見

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：2022年5月2日

附錄 2

如私營骨灰安置所發牌委員會根據《私營骨灰安置所條例》(第630章)
批准就截至前骨灰安置所發出暫免法律責任書
地政總署建議施加於暫免法律責任書的關乎土地的規定的條件

骨灰安置所名稱：協天宮
申請人姓名：協天宮管理有限公司
骨灰安置所地址：新界元朗八鄉大江埔
地段編號：丈量約份第109約地段第1171號B分段

項目	建議施加的條件
1	地政總署保留政府的立場，針對任何違反契約條件／非法佔用政府土地及根據骨灰安置所圖則在暫免法律責任書申請範圍以外的不符規定情況，採取執行契約條款／土地管制行動。
2	
3	
4	
5	

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：2022年5月12日

九龍長沙灣道 681 號
貿易廣場 5 樓 501-502 室
私營骨灰安置所牌照組

道路使用權說

協天宮
新界元朗八鄉大江埔
(丈量約份第 109 約地段第 1171 號 B 分段)

敬啟者：

本人鄭保良，香港身份證號碼：[REDACTED] 為上述地段私營骨灰安置所牌照申請的獲授權人士。有關鄰近地段（新界元朗八鄉大江埔（丈量約份第 109 約地段第 1170 號及 1171 號 A 分段）行人路的事宜，該行人路已存在超過 50 年以上，而該行人路過往到現在除了給協天宮使用外，亦給紅瓦嶺附近村民出入，只是路段前部份位置是石屎行人路，後段為泥路，而且該石屎行人路段上設有政府建做的街燈，因此該路段屬於公眾出入通道，並非我們私人使用，再者查詢了法律意見，私人道路供公眾使用達 20 年以上，該道路不得圍封。關於 GLA-TYL1295(SiteA) 的部份地方是政府土地，是公眾行人路及私人車道出入口。煩請貴處明白有關事宜。并附上圖片證明。

謝謝垂注！

此致

私營骨灰安置所牌照組執事先生/小姐台啟

獲授權人士簽署：鄭保良 (鄭保良)



日期：2021 年 5 月 28 日



鄭保良





鄭保良



TAM, PUN & YIPP
SOLICITORS
譚潘葉律師行

Hong Kong Office 香港辦事處

18/F, Wai Tat Centre, 55 Connaught Road West, Hong Kong
香港上環干諾道西 55 號會道中心 18 樓
Tel 電話: 3102 2062
Fax 傳真: 3102 2065

Tsuen Wan Office 荃灣辦事處

Room 1601, 16/F, Nan Fung Centre, 264-298 Castle Peak
Road, Tsuen Wan, New Territories.
新界荃灣青山公路 264-298 號南豐中心 16 樓 1601 室
Tel 電話: 2810 6203
Fax 傳真: 2810 6707

PRINCIPAL
GIBSON K.F. LI

李錦輝律師

CONSULTANTS
MICHAEL K.C. LEUNG
PAUL YAU
WONG MAN MING

梁建中律師
丘栢瀚律師
王文明律師

ASSISTANT SOLICITORS
CHRISTY K. L. NG
MICHAEL L. H. CHAK

吳家勵律師
霍朗軒律師

Our Ref: MIS01592/20/PY
Please reply to Hong Kong Office
For attention of Mr. Paul Yau/ Mr. M. Chak

Your Ref:
Date: 29 August 2022
Fax No.: 3102 2065

BY POST & BY FAX (2827 2908)

Private Columbaria Affairs Office
Unit 501-502, 5/F, Trade Square
681 Cheung Shan Wan, Kowloon

Dear Sirs,

Re: Legal opinion on easement and right of way by prescription

We have received instructions from 協天宮 to provide our legal opinion on the rights of easement and the right of way by prescription in Hong Kong, which we now do.

Under the laws of Hong Kong, land property owners, depending on the circumstances, may enjoy a right known as easement. Easement is the non-exclusive right to use land belonging to another owner in a particular way for the benefit of the use of one's own land. This is a proprietary interest which can be granted expressly, impliedly or by statute. An example of easement is the right of way by prescription.

In *Yik Wai Pong v Yick Pak Kin [2019] HKCFI 21* the Court of First Instance summarised the relevant principles of right of way by prescription into a twofold test:-

- (1) If the owner of land uses a road as a means of access to, and egress from, his land for more than 20 years "as of right", then, at least in the absence of special circumstances, he will obtain a right of way over the land for the benefit of his land; and
- (2) Whether the use is "as of right" depends on the claimant showing that it had been nec vi (without force), nec clam (without stealth) and nec precario (without permission from the owner).

鄭保良

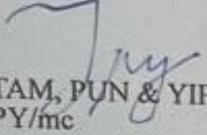


TAM, PUN & YIPP
SOLICITORS
譚潘葉律師行

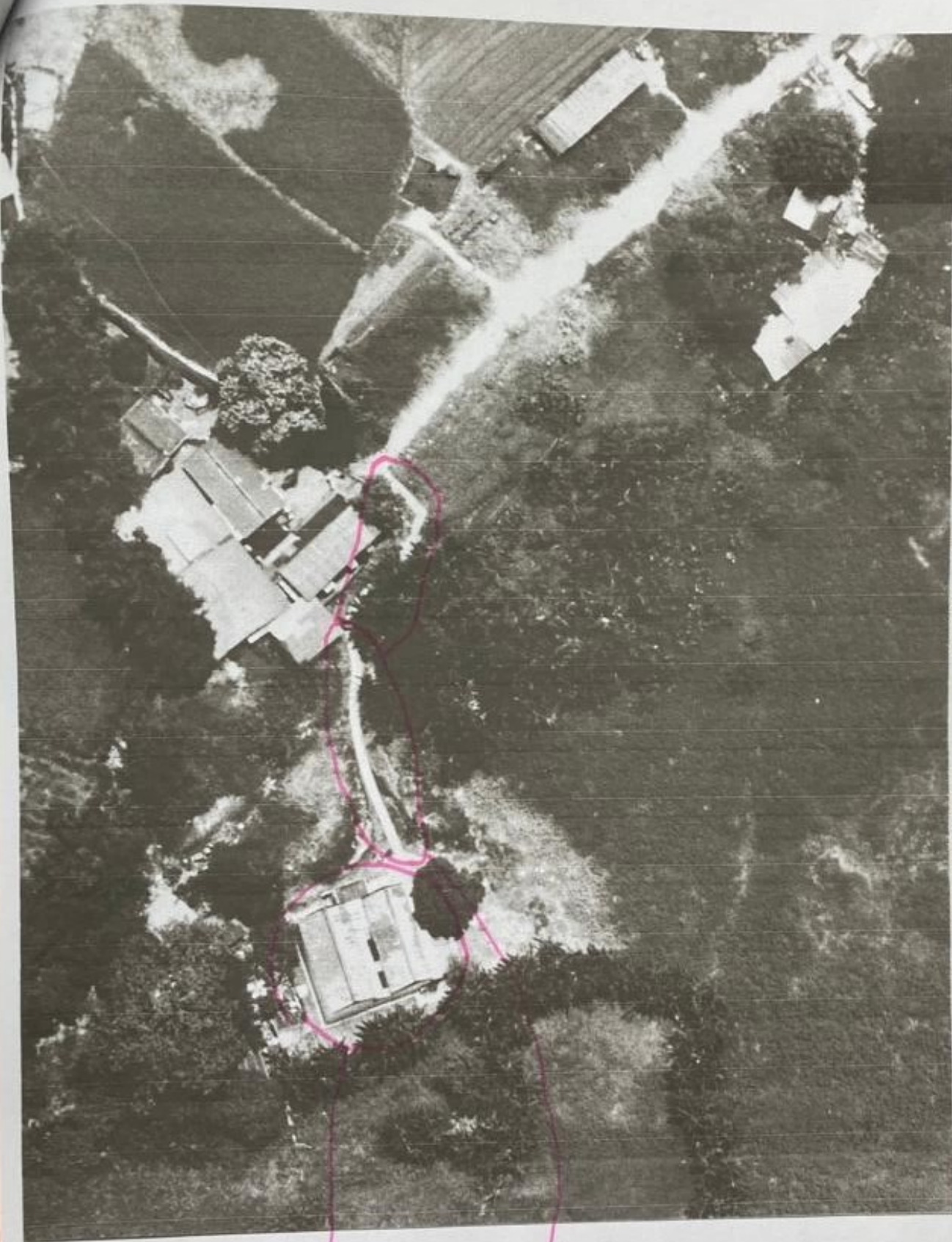
- 2 -

This is our general legal opinion on easement and right of way by prescription under the laws of Hong Kong, and it is not an exhaustive list, and it is not a legal opinion formed by us under any specific set of facts and/or situations.

Yours faithfully,


TAM, PUN & YIPP
PY/mc

鄭保良 



天宮

人行路

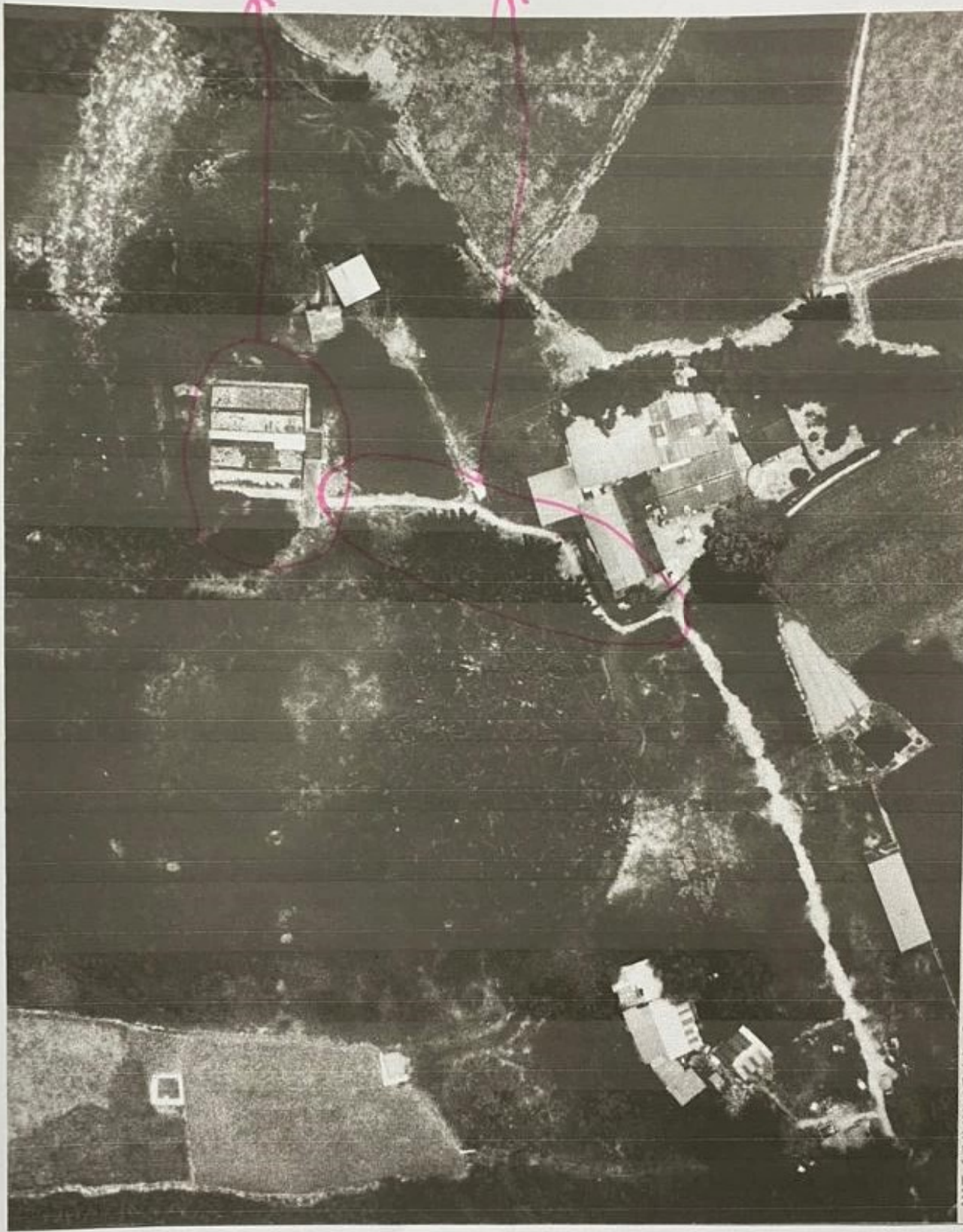
鄭保良



香港特別行政區政府
地政總署測繪處
Survey & Mapping Office, Lands Department
The Government of Hong Kong Special Administrative Region
© 版權所有 未經許可 不得複製
Copyright reserved - reproduction by permission only Ref. "Kam Tin 16.7.91 2000" A26470"



天宮樓
人行路



香港特別行政區政府
地政總署測繪處
Survey & Mapping Office,
The Government of Hong Kong Special Administrative Region
© 版權所有 未經許可 不得複製
Copyright reserved - reproduction by permission only
This is a portion enlargement of the aerial photo
Ref. "Yuen Long 12.7.85 2200 A02083"

鄭保良





天宮

人行路

香港特別行政區政府
地政總署測繪處
Survey & Mapping Office, Lands Department
The Government of Hong Kong Special Administrative Region
© 版權所有 未經許可 不得複製
Copyright reserved - reproduction by permission only
This is a portion enlargement of the aerial ph
Ref. 'Shek Kong 7.7.89 3500' A17417'

鄭保良



2023 年 3 月 12 日

檔案編號：KT-2020/PT-2B-230312.1

協天宮管理有限公司
新界元朗八鄉大江埔
丈量約份第 109 約地段
第 1171B 號

馮維正先生：

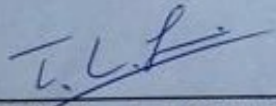
有關：租約 (KT-2020/PT-2B)
出租物業 Lot 1163 DD109 提供衛生設施

閣下於 2023 年 3 月 9 日來信，要求在出租物業上提供衛生設施。

本人細閱你提交之衛生設施資料及管理方法，本人同意貴公司-協天宮管理有限公司在出租物業 Lot 1163 DD109 提供衛生設施(包括廁所，洗手間)供給貴公司職員，訪客，信眾，拜祭人士等使用。

本人提醒貴公司提供之衛生設施需要符合相關規格及法則，並須要妥善管理及維修。

此致 協天宮管理有限公司


鄧雷德蘭 - Lot 1163 DD109 業主



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: (28) in FEHD PC 72-40/62/2018/093 Pt. 4

掛號郵件

協天宮
元朗錦田城門新村四巷75號地下
協天宮管理有限公司
鄭保良先生

鄭先生：

根據《私營骨灰安置所條例》（第630章）（《條例》）
申請指明文書
協天宮
新界元朗八鄉大江埔
(丈量約份第109約地段第1171號B分段)

關於你在2018年3月27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、豁免書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。消防處及香港警務處就你提交的文件及資料提出的意見詳情列於附件一。

如需要就消防處及香港警務處要求澄清及/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。若你對消防處的意見有任何疑問，請致電 2302 5326 與消防隊長(私營骨灰安置所專責隊伍) 徐達志先生聯絡；若你對香港警務處的意見有任何疑問，請致電 3660 4302 與主任(骨灰安置所牌照) 鄧偉深先生聯絡。

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)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、暫免法律責任書的意見，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 7356 或電郵發送致 pc_app@fehd.gov.hk 與個案經理羅佩君女士聯絡。

食物環境衛生署署長

(朱俊禧



代行)

2021年4月7日

香港警務處對根據《私營骨灰安置所條例》(第630章)
就骨灰安置所 / 截算前骨灰安置所*申請牌照時提交的管理方案的意見

(適用於2017年6月30日前已售出的龕位 /

適用於在2017年6月30日未售出的龕位)*

骨灰安置所名稱 : 協天宮
申請人姓名 : 協天宮管理有限公司
骨灰安置所地址 : 新界元朗八鄉大江埔
(丈量約份第 109 約地段第 1171 號 B 分段)

檔號 : (10) in FEHD PC 72-40/62/2018/093 Pt. 4 (Licence)

本處對題述申請(包括申請人就申請提交的建議圖則)的意見如下 :

I. 對私營骨灰安置所的管理方案的意見

[請在以下其中一個方格內加上✓號。]

- 管理方案可以接受，而本處不反對向有關截算前骨灰安置所 / 骨灰安置所*發出牌照。
- 就有關截算前骨灰安置所 / 骨灰安置所*的牌照申請而言，管理方案不可接受，理由是：

- 申請人須提供進一步資料，以便本處審核私營骨灰安置所的管理方案是否可以接受。申請人須提供的資料載列於附錄 1(見第 III 部)。

II. 對牌照申請人提交的建議圖則的意見

[請在以下其中一個方格內加上✓號。]

- 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：

III. 對將列入“須符合的要求的通知書”內的要求的意見

[請在以下其中一個方格內加上✓號。]

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

IV. 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，

[請在以下其中一個方格內加上✓號。]

- 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。
- 本處會待牌照申請人報告已符合“須符合的要求的通知書”內有關管理方案的要求後，才提出建議(見附錄 1)。

V. 訴訟程序

[請在以下其中一個方格內加上✓號。]

- 本處與上述申請指明文書的私營骨灰安置所或申請人現時沒有進行與上述申請有關的訴訟程序。
- 本處與上述申請指明文書的私營骨灰安置所或申請人現正進行與上述申請有關的訴訟程序，詳情如下：

VI. 其他意見

沒有

香港警務處向私營骨灰安置所事務辦事處提出上述意見的日期：
2021年3月22日

*刪去不適用者