

購買私營骨灰龕位須注意的事項 (在《私營骨灰安置所條例草案》公布後的更新版)

政府於二零一四年六月十八日上午八時宣布，行政長官會同行政會議已通過把《私營骨灰安置所條例草案》(條例草案)提交立法會，目的是透過設立發牌制度，規管私營骨灰安置所。根據建議的發牌制度，除非獲發牌照、豁免書或暫免法律責任書，否則任何人均不得在香港營辦私營骨灰安置所。

條例草案對「草案前骨灰安置所」作出特別安排。為此，政府已於二零一四年六月十八日上午八時宣布，行政會議已通過向立法會提交條例草案，並把這刻定為截算時間，以界定哪些私營骨灰安置所符合「草案前骨灰安置所」的資格。

根據條例草案，要獲發牌照，私營骨灰安置所必須符合土地(包括批地文書)、城市規劃及樓宇安全等方面的規定，以及提交管理方案。此外也訂明有關處所必須為營辦人所擁有。這些嚴格的規定將適用於所有私營骨灰安置所，但以下兩項特別安排則只適用於「草案前骨灰安置所」：

- (a) 若相關骨灰安置所並非設於自置處所之內，則營辦人必須有權繼續使用該處所不少於五年；以及
- (b) 涉及條例草案所定義的違規構築物(若有的話)須獲合資格的專業人士證明為結構上安全，方可予以保留。

就豁免存在已久的私營骨灰安置所，條例草案建議它們須符合以下資格要求：

- (a) 相關骨灰安置所在一九九零年一月一日前開始營辦；
- (b) 自二零一四年六月十八日上午八時起停止出售(包括出租)新的或空置的龕位；以及
- (c) 符合條例草案下的其他規定(例如營辦人必須有權繼續使用該處所不少於五年)。

涉及條例草案所定義的違規構築物(若有的話)須獲合資格的專業人士證明為結構上安全，方可予以保留。

現時，營辦私營骨灰安置所須符合現行土地(包括批地文書)、城市規劃及樓宇安全等方面的規定。在新法例生效前，消費者若有需要考慮購買或租用私營龕位，須小心保障本身的權益：

- (a) 應釐清所購買的是龕位使用權抑或其業權。此外，須留意私營骨灰安置所所在土地的契約/許可證/短期租約/短期豁免書等的年期及終止安排(如適用)，並向營辦人了解在年期屆滿後有關龕位的安排；
- (b) 現時，市場上有部分私營龕位是透過管理公司銷售的，消費者應釐清負責銷售的公司與相關私營骨灰安置所的關係；
- (c) 消費者應釐清私營骨灰安置所徵收及消費者繳付的各項費用的細節(包括相關費用屬何種性質、包含哪些服務等)；
- (d) 就列於《私營骨灰龕資料》第一部分的私營骨灰安置所而言，消費者應向營辦人查詢其已出售的及剩餘的龕位數目，並核實欲購買的龕位是否屬於符合所有相關法定規定及批地文書條款；
- (e) 就列於《私營骨灰龕資料》第二部分的私營骨灰安置所而言，消費者應向營辦人查詢其已出售的及剩餘的龕位數目、其未符合相關法定規定及批地文書條款的原因，以及營辦人是否已向地政總署、城市規劃委員會及／或屋宇署提出申請及進度如何，最好能知悉申請的審批結果。此外，應核實欲購買的龕位是否屬於符合所有其他相關法定規定；
- (f) 無論相關私營骨灰安置所是否列於已公布的《私營骨灰龕資料》內，消費者均應向營辦人索取完備資料，以查核該骨灰安置所是否符合所有法定規定及政府要求；
- (g) 如在未能核實上述資料前，有需要將先人骨灰存放於私營龕位，消費者應考慮與經營者商議短期租用服務，為自己提供保障和靈活性；
- (h) 詳盡的銷售資料將有助減少日後發生爭議的機會。消費者應要求營辦人訂立合約，並在合約內註明各有關事項；
- (i) 應向營辦人了解如相關私營骨灰安置所日後因申請規範化／牌照／續牌失敗或因其他原因而結業及清盤，營辦人會如何妥善處理已存放的骨灰，以及受影響消費者的權益及相關安排，包括會否及如何退還款項或作出賠償。消費者應留意合約是否已有條款保障消費者在這方面的權益；
- (j) 應向營辦人了解在合約期間終止合約時出售、轉讓龕位及更改龕位指定人(如適用)的安排；
- (k) 政府留意到有個別私營骨灰安置所向消費者發放信息，聲稱政府立法規管私營骨灰安置所後，龕位價格會上升，這些骨灰安置所並作出「全數退款」

及「以龕換龕」等保證以促銷龕位。對於營辦人在其骨灰安置所尚未符合相關規定(例如城規的規定)前,便聲稱日後必獲發牌並且龕位價格會上升,以達致促銷目的,政府認為不可接受。如有疑問,市民應尋求獨立的法律意見;

- (l) 在規管私營骨灰安置所的新法例實施之前,各政府部門會繼續按現行有關法例巡查和監管私營骨灰安置所;以及
- (m) 有需要時,消費者應就自身權益尋求獨立法律專業人士的意見,不應貿然購買龕位。

在條例草案生效後,除上述適用於「草案前骨灰安置所」的兩項特別安排外,不符合條例草案所列發牌規定(包括上述規定及要求)的私營骨灰安置所將不獲發牌照。消費者要留心風險,不要貿然購買私營龕位,以免日後因有關骨灰安置所申領牌照失敗而招致損失。

政府提醒市民,條例草案對「草案前骨灰安置所」施加了一些規定,消費者不能假設這些骨灰安置所必可獲發牌照,以及即使獲發牌照,也不能預知牌照所規定的存放骨灰上限。

在條例草案獲立法會通過及發牌制度落實前,為協助市民掌握有關資料,發展局已在其網頁(www.devb.gov.hk)公布並定期更新地政總署及/或規劃署已獲悉的私營骨灰安置所的土地/契約(用途限制)及規劃資料。

資料分為兩部分:

第一部分包括符合土地契約的用途限制及法定城市規劃規定,以及未有非法佔用政府土地的私營骨灰安置所;以及

第二部分包括規劃署及地政總署已獲悉而不屬第一部分的其他私營骨灰安置所(即尚未被核實為符合第一部分要求的私營骨灰安置所,或已確定並不符合土地契約內的用途限制及/或法定城市規劃規定及/或非法佔用政府土地)。

公眾可透過以下途徑,獲取更多有關私營骨灰安置所在城市規劃、土地契約及樓宇安全方面的詳情:

- (a) 有關城市規劃:
公眾可瀏覽城市規劃委員會的網頁(www.ozp.tpb.gov.hk)、致電規劃署查詢熱線 2231 5000,或前往北角政府合署及沙田政府合署的規劃資料查詢處。
- (b) 有關土地契約:
公眾如欲進一步獲取有關土地契約的資料,可向土地註冊處查冊,並取得土地契約副本。

- (c) 有關樓宇安全：
公眾可於申請及繳付相關收費後，於屋宇署的樓宇資訊中心查閱私營骨灰安置所批准圖則或小型工程完工記錄資料，或經互聯網於“百樓圖網”系統 (<http://bravo.bd.gov.hk>)獲取有關資料。至於違例建築工程及有關建築物的樓宇安全一般資料，公眾可瀏覽屋宇署網頁(www.bd.gov.hk)。如有疑問，可視乎情況徵詢相關合資格建築專業人士的意見。

市民應留意：

- (a) 食物環境衛生署（食環署）的和合石墳場及鑽石山靈灰安置所的新公眾骨灰龕位第三階段配售工作已展開(申請日期：二零一四年六月二十四日（星期二）上午九時正至二零一四年七月二十四日（星期四）下午五時正），提供約 24 000 個新龕位；
- (b) 市民也可申請輪候食環署管理的重用龕位，或考慮使用食環署提供的免費海上撒灰服務或於該署轄下 11 個紀念花園撒放先人骨灰；
- (c) 為鼓勵市民善用現有資源，食環署已自二零一四年一月二日起放寬加放先人骨灰在公眾骨灰安置所的限制，包括(i)放寬「近親」定義及(ii)如有需要，每個標準龕位可安放多於兩位先人的骨灰，而大型龕位則可安放多於四位先人的骨灰；
- (d) 私營墳場內的骨灰安置所亦有助滿足部分公眾需求；以及
- (e) 食環署並提供暫時存放骨灰設施，每月收費為 80 元，但不容許現場拜祭。市民可致電：2150 7502 / 2570 4318 / 2365 5321 查詢。

條例草案建議的規管詳情已上載至食物及衛生局網頁（www.fhb.gov.hk）。市民如有查詢，可致電政府熱線3142 2300 或發送電郵予食物及衛生局（電郵地址為enquiry@fhb.gov.hk）。

食物及衛生局
二零一四年六月