

人氣閱讀



香港地少人多，平均每年有三萬多人離世，逾九成選擇火葬，令骨灰位長期供不應求，輪候政府位起碼要等兩、三年。

孝子賢孫為讓先人早日「安居」，不惜花費數萬至數十萬元購買私營陰宅；由於利潤可觀，私營骨灰龕愈開愈多，部分更涉嫌 違規經營，惹來政府注視。

不過一個火頭未熄，另一火頭又起。本刊調查發現，有殯儀業界人士轉變策略，將平價農地改為「骨灰墳場」，以「入土為安」作招徠，隨時勁賺五億元；但農地用途存在灰色地帶，分分鐘被打回原形。

「講到百年歸老，中國人最重要是入土為安，這樣才可惠澤後人，總好過把先人放在骨灰樓。」記者到位處西貢馬屎洲水茫田的「遠福園」骨灰土葬墳場了解，墓園的獨家代理公司職員劉先生一見面即落足嘴頭。

前往馬屎洲坐船較為便捷，故劉早在大埔科學園對出岸邊安排快艇，不消四分鐘便到步，途中他不斷促銷，「這墓園原是私人果園，佔地一萬五千方呎，旁邊就是香港國家地質公園，環境十分清幽，風水更是一流……」



前往「遠福園」要在大埔科學園對開海邊，乘坐墓園安排的快艇，否則便要從三門仔步行二十分鐘山路才可到達。



「遠福園」共有三千個土葬骨灰位，暫已售出二十多個，有頂蓋及企身墓碑的位置叫價最貴，連造工要三十萬元。

買位要入會

墓園內所見，有石雕巨龍、觀音和地藏王像，墓地呈階梯狀一直伸延往山腰，但設計者極之慳家，每個墓穴的長闊僅一呎乘呎半，暫有十多位先人下葬。

「這裏共有三千個墓穴，向海的風水位最靚，其次是對着觀音和地藏王的位置；每個售價由八萬八千元至二十三萬元，另加二萬五千元永久管理費。」劉說，連同製造企身墓碑和石頂蓋，入葬最靚的墓穴約需三十萬元。

劉強調墓園符合香港現行法例，不過要買位卻先要入會。他解釋：「我們採用會員制形式，是免除客人找律師做契的麻煩，公司會向買家發出收據，絕對有保證。」這類骨灰墳場近期有所增加，除了偏遠的馬屎洲之外，屯門新市鎮旁邊的龍鼓灘，亦有人開墾山頭農地，建成名為「龍福山紀念花園」的墓園，招攬生意手法且更出位。

「我們是全港唯一可做分契出售墓穴的墓園，買賣手續全交律師樓辦理，客人不但真正擁有土地業權，更可隨意轉售。」龍福山的代理公司職員黃先生表示，墓園的墓穴特別大，長七呎、闊兩呎半，最多可安放八位先人的骨灰，適合做家族墓地，後人春秋二祭可以一次過拜祭。

「價錢方面，每個墓穴由二十萬至四十萬元不等，視乎位置而定，以葬八位先人計，每位只需三數萬元，相當超值。至於管理費，十年收一萬二千元，將來小業主更可自組『業主立案法團』自行管理，到時連園方的管理費都可以慳番。」黃又說，全場只得五百個位，目前已出售百多個，非常搶手。但現場所見，暫未有先人「入伙」。



開業不久的「龍福山紀念公園」，每日都有市民前來了解土葬骨灰位的詳情。



「龍福山紀念公園」的墓穴代理黃先生為招生意，在其平治房車貼滿墓園的介紹資料。

升值三百七十倍

「土葬骨灰」的服務不但噱頭十足，回報率更是驚人。資料顯示，馬屎洲「遠福園」的土地，○八年由一名現任區議員等人組成的一間發展公司，以一百五十萬元購入，開發成墓地；若以每個墓穴平均價約十六萬元計算，連同二萬五千元永久管理費，全數售出的總收入高達五億五千五百萬元，是原地價的三百七十倍。

據殯儀業人士透露，雖然曾有人反對該地被闢作墓園，政府亦一度出手干預，但未有影響墓園的「錢途」，發展公司早前已將墓園轉售予包括大陸人在內的新投資者，大賺離場。

至於屯門龍福山墓園，是龍鼓灘村一名姓劉原居民所經營，若墓穴全數售出，以平均價三十萬元計，可勁賺一億五千萬元。但同村居民對事件強烈反對，並在村口掛起「見利忘祖，反對建骨灰龕」的橫額。

本來不太值錢的農地，變成「億億聲」的大生意，迅速吸引其他投資者圖分一杯羹。

「過往經營陰宅生意，主要是收購村屋土地建骨灰樓，但受到城規條例諸多限制，加上附近村民隨時反對，很容易見光死。」數月前購入西貢百花林兩幅農地、準備改建墓園的玄學家袁御庫表示，農地價格不但較村屋地便宜，且有法律罅可走。

他展示百花林的地契說：「我問過律師，兩幅農地都是 agricultural or garden ground（即農地或園地），只要以宗教紀念園的形式經營，客人捐獻一定數額的香油錢，才可放置先人骨灰，這就不會違反香港法例。」



準備加入骨灰土葬淘金熱的玄學家袁御庫稱，律師指其在西貢買入的兩幅農地，地契寫明是農地或園地 (agricultural or garden ground)，可作宗教紀念園用途。

事實上，現行法例對農地使用的確存在不少灰色地帶，律師楊浩然指出：「如地契列明只作農地用途，確不允許變成墓地埋葬遺體和骨灰，但若是『農地或園地』、『農地或倉庫』、『農地或非商業用途』，墓園又以宗教或會員形式經營，便會出現爭議性，肯定有排拗。」

地政總署發言人回覆本刊查詢時強調「農地不能埋葬骨灰」，並透露該署正與馬屎洲「遠福園」的業權人及其代表跟進個案，由於可能涉及法律行動，現階段不宜公開具體情況；至於龍鼓灘的「龍福山紀念花園」墓園，已證實只可作農地用途，該署已向有關業權人發出警告信，要求他們拆除所有違規構築物，並提醒他們不可在該地段存放人體遺骸（包括骨灰），否則，將採取進一步行動。



鑽石山政府靈灰樓，去年六月甫落成即爆滿。

法例未明睇定先買

發言人並提醒：「市民在購買骨灰龕前，應先要求售賣者提供完備資料，確保骨灰龕符合地契及其他各方面的規定。」

殯儀業商會理事長劉志光亦認為，在法例尚未清楚界定該類墓穴是否合法之前，市民暫不應購買，以防先人遭受「逼遷」之苦。



龍鼓灘村掛有不少反對興建骨灰場的橫額，直斥同是村民的發展商「見利忘祖」。

信教唔使憂

天主教、基督教、回教和佛教在香港均設有大型墓園，信徒身故後可以即時送葬，基本不用輪候。以下是四個宗教團體的墓地資料：

天主教（5 個墳場）

殮葬方式	費用
10 年土葬位（只可續期一次）	18,300 元
永久骨殖位或骨灰位	4,920 元

註：入葬者生前必須經過一年半學習期並領洗，另其家屬代為申請時，須得到死者所屬教區主任司鐸簽發證明。

基督教（2 個墳場）

殮葬方式	費用
20年土葬位（可續期）	180,000元
6年土葬位（不可續期）	8,000元
永久骨殖土葬	62,000元
永久骨灰位	3,000-15,000元

註：入葬者須生前領洗，臨終前進行亦可。墓地由香港華人基督聯會管理，屬會包括聖公會、浸信會等三百多個會堂，如非屬會教友須付雙倍費用。

佛教（1個墳場）

殮葬方式	費用
十年土葬位（可續期）	28,000元
永久骨灰位	5,200元

註：墓園由香港佛教聯會管理，土葬者生前須領有皈依證，即曾經長時間學習佛理，獲聯會認可的居士；骨灰位則提供予居士及其直系親屬使用。

回教（2個墳場）

殮葬方式	費用
永久土葬位	35,000元

註：回教信徒多是出生後即入教，成年人要入教必須由教友介紹，然後每周到禮拜堂學習教義，並通過神職人員數年考察才會批准；另回教徒只可土葬，且不能使用棺木。



天主教墳場尚有不少空置的骨灰位。

政府龕位 杯水車薪

現時全港的政府骨灰位共有十六萬八千個，已全部爆滿，可供申請的重用骨灰位僅八十四個，但輪候上位的先人多逾萬名，平均約一百二十人爭一個位。

當局正在粉嶺和合石建造新的靈灰大樓，預計二〇一二年落成，可提供三萬多個位，但政府估計未來十年骨灰位需求量，合共四十三萬九千個，新靈灰大樓顯然杯水車薪。

輯錄自 343 期 Book A **【調查報道】**

26/03/10