



地段索引图

新界地段的辨认

[参考便览]

目的

地政总署辖下的测绘处负责备存香港的土地界线记录。为方便辨认地段的大概位置，测绘处在提供的服务中加入了地段索引图。本便览旨在向使用者解释地政总署保存的新界地界记录及其历史发展，藉此令使用者更了解有关地段索引图的特点和局限性。

地段索引图

依据最新的土地界线及地形资料，地段索引图会不断地更新。以下是介绍地段索引图的组成部分、资料来源，以及其局限性：

- (i) 地段索引图由两个部分组成——从批地文件／旧土地界线记录内摘录的土地界线资料，以及从最新的基本地图(又称「测量图」)摘录的地形资料；
- (ii) 地段索引图是辨认地段界线大概位置与相关土地上地理特征的概览，并非地段界线的精确记录；
- (iii) 地段索引图上所示的新界「旧地段」界线(包括根据集体政府租契批出的旧批约地段和下文描述的旧「新批地段」)及其分割土地的界线，是透过桌面运作程序，从相关批地／分地文件的附连图则取材绘制而成(称为「图界拼合」)，并无经过业权查核或实地核实；
- (iv) 当有较新或较佳的土地界线资料时(例如经过业权查核、实地核实或土地界

线测量所得的资料，以及完成批地、换地、收地或土地分割后所得的资料等)，地段索引图上的土地界线资料可能会被修订；以及

- (v) 土地上的地理特征会不时有所改变。当发现和测定这些改变后，地段索引图上所示的地形资料便会被更新。

背景

新界每幅土地均编有一个地段编号，其地段界线则显示在批地图则上。有关的图则只以当时土地上的地貌作为依据，因此批地图则的精确度并不足以用来辨认地段界线。多年以来，部分地貌可能已经改变，令地段界线更难辨认。

就大部分土地而言，政府一直以拼图方式把旧日的地段界线与现今的测量图并合，但这样做主要是制作地界辨认图以供内部土地管理用。鉴于市民对辨认地界的需求增加，自一九八七年起，这些地界辨认图(现称「地段索引图」)已于测绘处的地图销售中心有售。

旧有的地界记录

新界的旧有地界记录可追溯到一八九九年至一九零四年，其间来自印度的测量人员利用较简易的方法在新界进行测量，制成了约600幅比例较小的丈量约份图，图上显示个别地段的界线，但并无座标方格网以确定地界的位置。一九五零年代末，政府采用了较佳的测量方法，绘制了一系列

的测量图。这些测量图虽显示了地貌，却没有地界资料，因此，必须把两者拼合，才可辨认各幅土地的界线跟地貌的关系。这程序称为「图界拼合」。下页显示了丈量约份图的一部分、相应范围的旧测量图、拼合图的表述以及反映了各样变更的地段索引图。

以下各段详述这些地界记录的属性，同时说明地段索引图的各种局限。

丈量约份图

这类记录图则是以16吋或32吋比一英里的比例制成(即比例分别为1:3960或1:1980)，显示进行测量时的土地占用情况。当时进行测量的主要目的，是鉴别土地业权以及评估地租。图则上的地界只以图形显示，没有实际的尺寸。由于图则的原本目的并不要求较高的准确度，因此其准确程度便相对地低。

地段的面积是按丈量约份图量度出来，以0.01英亩为最小的记录单位。即使不理合按图量度面积时可能出现的误差，仅是尾位数进位的值差已可令面积出现颇大的偏差，这情况尤以面积少于0.01英亩但仍记录为0.01英亩的土地为然。若尝试把单位面积由0.01英亩化为435.6平方呎(或以平方米计的同等面积)，所量度面积的准确性必定有误。

旧「新批地段」

一八九九年至一九零四年间进行测量后，所有无人认领的土地均宣布为官地(现称「政府土地」)，其后部分土地透过公开拍卖或直接出售，以「新批地段」形式批售。这些批出的土地通常未经测量，亦未有妥善记录于图则之上，其地界及面积资料的准确性甚至低于根据集体政府租契(前称「集体官契」)批出的地段。这种批地方法一直沿用至一九六零年代初。下页载有旧「新批地段」图则的样本。

分段地界

以往许多地段业权人会凭其意愿把地段分割为更细分段。这类分割通常只在纸上操作，因此，存在于原有地段的误差在分段图则上会继续存在。当这些分割土地的面积以0.01英亩的最小单位记录时，情况便变得更加复杂。结果往往是一个记录面积只有0.01英亩的细小地段在分割成两个或以上的分段后，每个分段的记录面积仍有0.01英亩。上述情况一直持续，直至《土地测量条例》于一九九六年实施后才有所改变。

图界拼合及拼图地界

图界拼合工作，就是把丈量约份图上不大精确或甚至不确实的图形地段界线，与经过正式测量的地段和地形图上的地貌拼合，以制成一套「地段索引图」，供辨认各幅土地的大约位置。图界拼合不能改善旧地段的图形界线准确度及精密度，更不能修正地段界线的错误。

利用图界拼合方法得出的地界(特别是分段地界)，决不可视为最终定界，这类地界要透过测量方能确定。地段面积同样应小心处理，从图则上这类地界所量度出来的面积与注册面积可以相距甚远。

要确定地段界线，唯一方法是进行正式的土地界线测量。

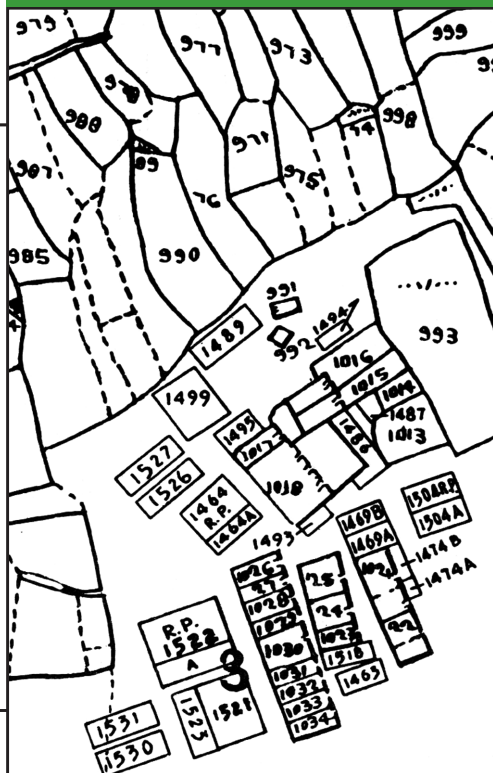
注：地政总署保留权利，在取得较确实的土地界线数据时修订地段索引图上的拼图地界。地段索引图上印有**免责声明**，提醒使用者地政总署可在不作事先通知的情况下，修订索引图上的资料。使用者应聘请根据《土地测量条例》注册的认可土地测量师，由他们测定精确的地段界线或就有关的地段界线问题提供意见。

2013年4月印发

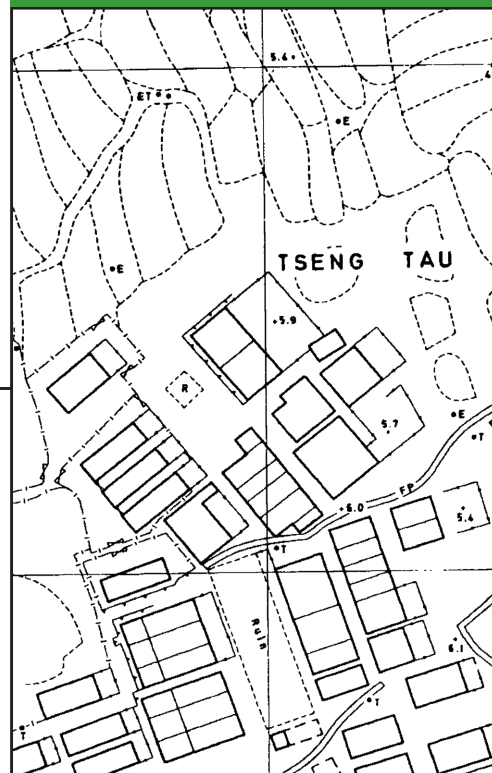
1. 丈量约份图



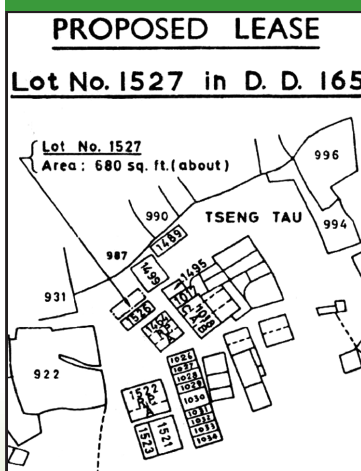
3. 放大比例的丈量约份图



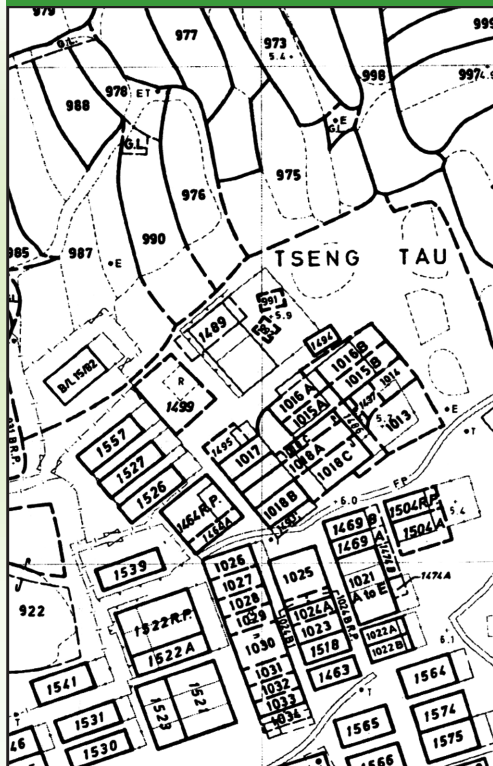
4. 测量图



2. 新批地段



5. 拼合图



6. 最新地界资料

7. 最新地图资料

8. 地段索引图载于后页

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



比例尺 SCALE 1 : 1 000

米 10 0 10 20 30 40 50 米
metres



LDPM_0043
(04/2013)
(02/2025 Revised)