



地段索引圖

新界地段的辨認

[參考便覽]

目的

地政總署轄下的測繪處負責備存香港的土地界線記錄。為方便辨認地段的大概位置，測繪處在提供的服務中加入了地段索引圖。本便覽旨在向使用者解釋地政總署保存的新界地界記錄及其歷史發展，藉此令使用者更了解有關地段索引圖的特點和局限性。

地段索引圖

依據最新的土地界線及地形資料，地段索引圖會不斷地更新。以下是介紹地段索引圖的組成部分、資料來源，以及其局限性：

- (i) 地段索引圖由兩個部分組成——從批地文件／舊土地界線記錄內摘錄的土地界線資料，以及從最新的基本地圖（又稱「測量圖」）摘錄的地形資料；
- (ii) 地段索引圖是辨認地段界線大概位置與相關土地上地理特徵的概覽，並非地段界線的精確記錄；
- (iii) 地段索引圖上所示的新界「舊地段」界線（包括根據集體政府租契批出的舊批約地段和下文描述的舊「新批地段」）及其分割土地的界線，是透過桌面運作程序，從相關批地／分地文件的附連圖則取材繪製而成（稱為「圖界拼合」），並無經過業權查核或實地核實；
- (iv) 當有較新或較佳的土地界線資料時（例如經過業權查核、實地核實或土地界

線測量所得的資料，以及完成批地、換地、收地或土地分割後所得的資料等），地段索引圖上的土地界線資料可能會被修訂；以及

- (v) 土地上的地理特徵會不時有所改變。當發現和測定這些改變後，地段索引圖上所示的地形資料便會被更新。

背景

新界每幅土地均編有一個地段編號，其地段界線則顯示在批地圖則上。有關的圖則只以當時土地上的地貌作為依據，因此批地圖則的精確度並不足以用來辨認地段界線。多年以來，部分地貌可能已經改變，令地段界線更難辨認。

就大部分土地而言，政府一直以拼圖方式把舊日的地段界線與現今的測量圖併合，但這樣做主要是製作地界辨認圖以供內部土地管理用。鑑於市民對辨認地界的需求增加，自一九八七年起，這些地界辨認圖（現稱「地段索引圖」）已於測繪處的地圖銷售中心有售。

舊有的地界記錄

新界的舊有地界記錄可追溯到一八九九年至一九零四年，其間來自印度的測量人員利用較簡易的方法在新界進行測量，製成了約600幅比例較小的丈量約份圖，圖上顯示個別地段的界線，但並無座標方格網以確定地界的位置。一九五零年代末，政府採用了較佳的測量方法，繪製了一系列

的測量圖。這些測量圖雖顯示了地貌，但卻沒有地界資料，因此，必須把兩者拼合，才可辨認各幅土地的界線跟地貌的關係。這程序稱為「圖界拼合」。下頁顯示了丈量約份圖的一部分、相應範圍的舊測量圖、拼合圖的表述以及反映了各樣變更的地段索引圖。

以下各段詳述這些地界記錄的屬性，同時說明地段索引圖的各種局限。

丈量約份圖

這類記錄圖則是以16吋或32吋比一英里的比例製成(即比例分別為1:3960或1:1980)，顯示進行測量時的土地佔用情況。當時進行測量的主要目的，是鑑別土地業權以及評估地租。圖則上的地界只以圖形顯示，沒有實際的尺寸。由於圖則的原本目的並不要求較高的準確度，因此其準確程度便相對地低。

地段的面積是按丈量約份圖量度出來，以0.01英畝為最小的記錄單位。即使不理會按圖量度面積時可能出現的誤差，僅是尾位數進位的值差已可令面積出現頗大的偏差，這情況尤以面積少於0.01英畝但仍記錄為0.01英畝的土地為然。若嘗試把單位面積由0.01英畝化為435.6平方呎(或以平方米計的同等面積)，所量度面積的準確性必定有誤。

舊「新批地段」

一八九九年至一九零四年間進行測量後，所有無人認領的土地均宣布為官地(現稱「政府土地」)，其後部分土地透過公開拍賣或直接出售，以「新批地段」形式批售。這些批出的土地通常未經測量，亦未有妥善記錄於圖則之上，其地界及面積資料的準確性甚至低於根據集體政府租契(前稱「集體官契」)批出的地段。這種批地方法一直沿用至一九六零年代初。下頁載有舊「新批地段」圖則的樣本。

分段地界

以往許多地段業權人會憑其意願把地段分割為更細分段。這類分割通常只在紙上操作，因此，存在於原有地段的誤差在分段圖則上會繼續存在。當這些分割土地的面積以0.01英畝的最小單位記錄時，情況便變得更加複雜。結果往往是一個記錄面積只有0.01英畝的細小地段在分割成兩個或以上的分段後，每個分段的記錄面積仍有0.01英畝。上述情況一直持續，直至《土地測量條例》於一九九六年實施後才有所改變。

圖界拼合及拼圖地界

圖界拼合工作，就是把丈量約份圖上不大精確或甚至不確實的圖形地段界線，與經過正式測量的地段和地形圖上的地貌拼合，以製成一套「地段索引圖」，供辨認各幅土地的大約位置。圖界拼合不能改善舊地段的圖形界線準確度及精密度，更不能修正地段界線的錯誤。

利用圖界拼合方法得出的地界(特別是分段地界)，決不可視為最終定界，這類地界要透過測量方能確定。地段面積同樣應小心處理，從圖則上這類地界所量度出來的面積與註冊面積可以相距甚遠。

要確定地段界線，唯一方法是進行正式的土地界線測量。

註：地政總署保留權利，在取得較確實的土地界線數據時修訂地段索引圖上的拼圖地界。地段索引圖上印有**免責聲明**，提醒使用者地政總署可在不作事先通知的情況下，修訂索引圖上的資料。使用者應聘請根據《土地測量條例》註冊的認可土地測量師，由他們測定精確的地段界線或就有關的地段界線問題提供意見。

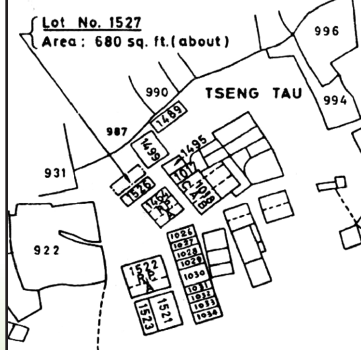
1. 丈量約份圖



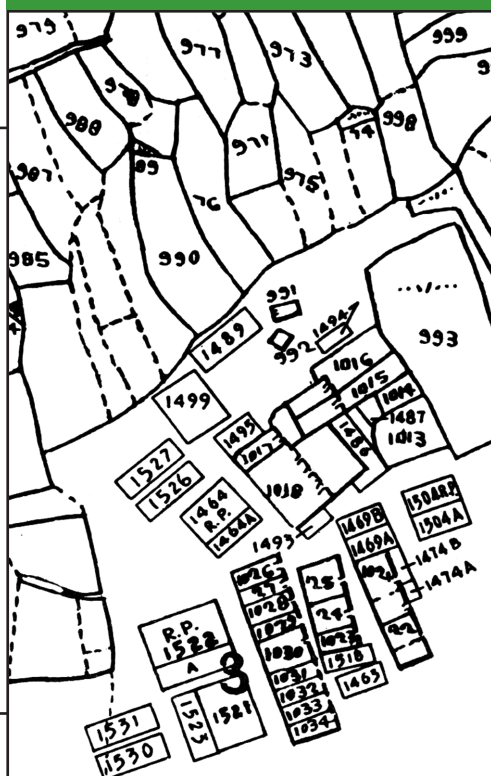
2. 新批地段

PROPOSED LEASE

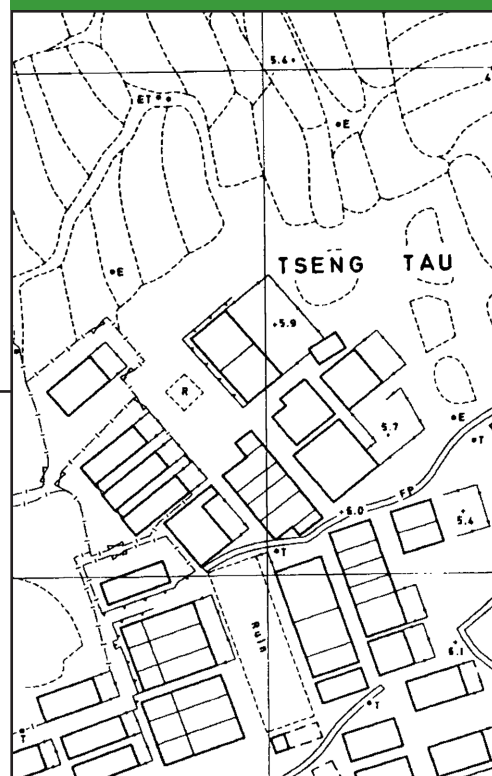
Lot No. 1527 in D. D. 165



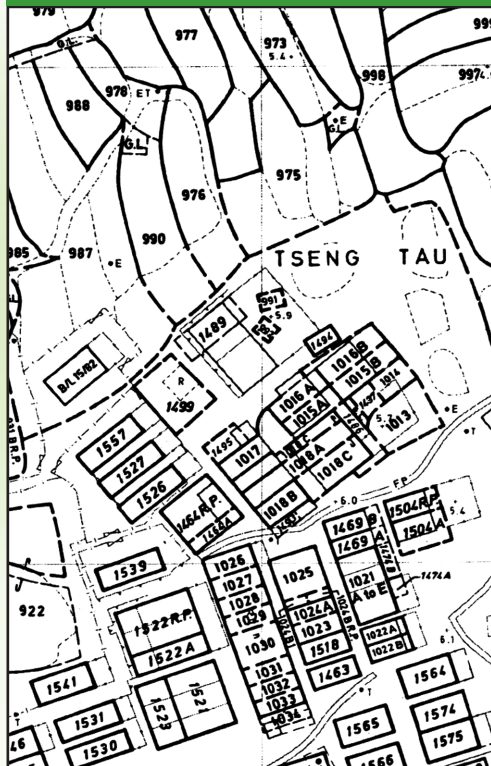
3. 放大比例的丈量約份圖



4. 測量圖



5. 拼合圖



6. 最新地界資料

7. 最新地圖資料

8. 地段索引圖載於後頁

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



Explanatory notes : This plan shows the graphical boundaries of different kinds of permanent and temporary land holdings with the topographic map in the backdrop. The land holdings as shown may include private lots, government land allocations, short term tenancies and other permitted uses of land. It must be noted that: (1) the information shown on this plan is subject to update without prior notification; (2) there may be time lag between an update and the related changes taken place; and (3) the graphical boundaries as shown are for identification purpose only and interpretation of the accuracy and reliability requires the advice from professional land surveyor. **Disclaimer:** The Government does not warrant that this plan or any loss or damage, howsoever arising from the use of this plan or in reliance upon its correctness, completeness, timeliness or accuracy.



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