



土地，乃地方發展的主要資源。土地與人民，乃構成一個政府的主要條件。香港雖非一個政治實體，但具有一個政府的施政能力。一八九八年四月十六日英國正式接管新界，交由香港政府管治。港督卜亨利爵士於是年七月一日組成鄉村委員會，將新界劃分為九區，內分五百四十七個分區。鄉村委員會委員人數為四百五十五人，其中二百八十四人屬新界東區，一百七十一人屬新界西區，分東西二區治理。

八月十六日，港督卜亨利爵士向英國殖民部大臣張伯倫報告，謂已根據法例，組成鄉村委員會，並決定召集各委員會面，同時向他們解釋，香港政府在新界的施政方針。

香港政府首要的施政工作，係進行土地勘查和登記。為了消除新界鄉民對施政工作的憂慮，港督卜亨利爵士在進行土地勘查和登記工作的第二年，即一九〇〇年，曾公開發表文告，向鄉民提出保證：「你們的商業和地產利益，必獲得保障，而你們的習俗和良好習慣亦絕不會受到任何干涉。」

一八九九年八月二日，港督卜亨利爵士乘坐皇家遊艇僑儒號去大埔墟巡視，接見二百多位鄉紳和鄉村委員，闡釋施政方針，並以茶、餅和雪茄招待，由洛克任翻譯。八月四日，港督卜亨利爵士乘船到青山灣

，然後坐轎到屏山，接見當地鄉紳和鄉村委員，展開類似大埔墟的巡視活動。

東西區的巡視工作頗為成功，對於進行土地勘查和登記工作幫助至大。由那時開始，各區的鄉村委員，透過與政府官員接觸的關係，使港府的施政工作，逐漸進入新界。

由一八九八年七月開始，至一九〇三年六月工作完畢，新界土地勘查和登記工作，經過土地法庭研訊，共計有三十五萬四千二百七十七個地段，合計四萬零七百三十英畝，香港政府正式予以承認。但因各地段的面積太小，而且零碎分散，不便個別發給地契，於是乃按照五百六十六個丈量約份，分別登記在各約份內的集體官契上，即後來所稱之「舊表冊地段」，或稱「舊契地段」。上節所述凡經政府給與管業權的土地，即屬在租借新界前已為私人的土地。

崇劉

新界土地百年史

一九〇五年一月二十四日，港府訂立土地官契，規定官契上土地，除厭惡性行業不適用及興建屋宇須獲得批准外，其他用途不受限制。一九八二年，香港上訴法庭「生發」一案中的判決，亦重申了官契土地的用途。九九零年城市規劃（修訂）條例草案，自去年七月以來，受到鄉議局及有關土地業權的反對，係由於土地官契上予業權人行使適合土地使用權利。新界土地百年史，對問題，將有明確的闡述。



軍故

英國租借新界，滿清政府迫於當時的國力衰弱，民生貧困，不得不屈辱接受。

對租借地的居民，仍是關注。

時。

一八九九年三月二十七日（

光緒二十五年二月十六日），

即距離英國政府接管新界前二

十一天，新安知縣頒布告示，

指明「租借地內之所有田地、

房屋、墓地、風俗習慣

，一概不變。」此項承

諾，九十多年後，成為

新界鄉村居民的傳統權

益。以下為新安知縣告

示的原文：

新安趙知縣頒佈此令

。頃接兩廣總督譚大人

訓令各文武官員知照，

下開九龍拓展區之界綫

已為總理衙門批核。

自后海灣橫過深圳至

運肚，以河之北岸為界

，自運肚至坑口，以山

路為界，自坑口至洞蕪

墟，以溪水中央為界，

自洞蕪墟之東北至西南

，以馬路為界。從此處

起，邊界伸延至大鵬灣之海灘

，結束全綫。所有水域、道路

歸入出租地，惟兩國人民皆可

使用。

本處居民須知，租借地內之

所有田地、房屋、墓地、風俗

習慣，一概不變，無須驚恐、

猜疑，勿生事端。

未列入出租地之鄉村，仍為

中國領土，本告示與該處居民

無關。

如有胆敢藉詞惑眾，製造事

端，定必懲辦，絕無寬恕。此告示曾經遍貼新界各太

莊，一旦轉移管治權，居民

普遍產生疑慮。

一八九九年四月四日（光

緒二十五年二月二十四日），

廣總督和廣東巡撫，為安撫

租借地的民心，頒布告示，指

「不強購土地、房屋，租借地

內之墓地永不遷移，本地風俗

習慣仍照居民之意願維持不

變。」以下為告示之原文：

兩廣總督譚大人和廣

東省鹿巡撫頒佈此令。

鑒於皇上御令租借九

龍、邊界綫已遵照總理

衙門之地圖劃定，下開

之協議，已同外國官員

達致。

一、對子民仁愛。

二、不強購土地。

三、租借地內之墓地

永不遷移。

四、本地風俗習慣仍

照居民之意願維持不變

。上開各點，租借地之

城鄉與中國領土內之城

鄉並無不同。本告示令

各方知道，中國城鄉發

生之事，與租借地居民無關，

不得藉詞惑眾。租借地之城鄉

居民，應順從佔領當局，安分

守法。

如有違抗皇上天意，胆敢惹

是生非，製造事端，駐紮該處

之軍士將繩之以法，絕無寬恕

。重要此佈。

在那個轉變時刻，大埔和錦

田兩地的居民，正在醞釀對抗

行動。

新界土地百年史

劉崇



卜亨利爵士於一八八八年十一月二十五日接任香港總督，至一九〇四年六月滿任。是年七月二十九日彌敦爵士繼任香港總督，至一九〇七年六月滿任。一九〇三年十一月二十一日，卜亨利爵士向倫敦呈交一份接管新界報告書。

新界包括新九龍（不包括九龍城寨），土地面積九百七十一平方公里，（港島七十五點六平方公里，九龍十一點八平方公里，整個香港地區的土地面積一千零六十一點八平方公里。）

接管新界報告書有關土地部份，當時丈量工作比較簡單，沒有現在這樣精細。報告書只言新界區域面積約三百七十方英里，農田佔四萬五千英畝，伸六十一方英里。每一方英里農田，有人口一千六百三十人。這是一個約略統計的數字。大埔墟為新界的行政中心，設有行政、司法及警察等機構。自從大埔、錦田兩地居民發生對抗行動後，英國殖民地部曾經多次

劃定等級和契約

劉崇

考慮如何管治這塊租借地的問題。因為根據拓展香港界址專條，不能迫令鄉村居民遷移，產業入官，或若因修建衙署，築造炮台等官工需用地段，皆應從公給價。這是一項國際條約中的義務承擔。英國殖民地部當時要考慮的問題，是新界與香港九龍是否要分開來管治？政策的制訂，特別要注重土地、法制、財政和政府結構等方面。有人曾建議自成一个獨立行政地

史背景和條約義務，因新界雖然是香港殖民地的一部份，但在施政上則仍有大同小異的分別，特別是在土地和屋宇方面。

一九〇六年，香港總督彌敦爵士發出文告，規定田土和屋地糧銀的等級，九龍新界內上等田土每英畝每年糧銀五元（九龍新界內外可能係與離島的分別），中等三元，下一元五毫。屋地上等稅每英畝每年二百五十元，中等稅一百五十元，下等稅一百元。九龍

新界外上等田土每英畝每年糧銀三元，中等二元，下等一元。有效期至一九七三年六月三十日。

一九六九年，香港政府宣布，舊契地段，即上述的田土和屋地，由一九七三年七月一日起，自動續期二十四年，直至一九九七年六月三十日。無須辦理任何手續，亦無須改變契約內容，這就是新界原居民傳統合法權益的例證；中、英聯合聲明，香港特別行政區基本法，都尊重這一個歷史事實。

（新界土地百年史之三）

區，由洛克主持該區的行政事務，當時洛克係任香港政府的輔政司。最後決定設置一位政務專員主持新界政務，以大埔墟為新界的行政中心，由一位財政官員、一位警務首長和一個諮詢委員會協助政務專員工作。將新界作為殖民地香港的一部份，交由殖民地政府管理，在九十年代前已經預感到將來的困難問題。新界條例的產生，係基於新界的歷