



由一九五七年開始，工務局因原有新界丈量，發覺不符合土地實際情形，乃重新進行測量，至一九六六年工作完竣。新界民政署為迎合新界地區進行新市鎮發展的需要，重新調整此新測量圖與一九〇五年丈量約份圖兩者間的差別。並建議設立土地重整法庭以研訊圖冊中地界差異情事及予以裁定。

初期的土地測量工作，沒有精良的儀器，工作人員多從印度借調而來，缺乏專業知識，加上言語隔閡，與當地居民未能溝通，因此錯誤百出。

在英國租借新界前，農地的面積，係以「一斗種」為單位，（一種穀種發秧種禾的田土面積）折合英尺為七千二百平方呎。新界歸入英國管治後，度量衡改用英制，所有地段地積，以英畝為單位，計算地積，至百分之一畝（俗稱一分）為最小的登記單位。因此，任何一個小地段，都把它紀錄作一分。就算再有分割，每分段也作一分登記。一九五七年的重新測量，從英畝轉化為方英尺，一律倍大四萬三千五百六十倍，一分地，就變為四百三十五點六方英尺。有些廁所地段，只有五分之一分地，也登記為一分，誤差就大了五倍。近年又由英尺改為公尺計算。

初期丈量約份的工作，比較簡略，從地圖上量度出來的面積，直接編成一份田地面積紀錄，然後產生登記面積表。因為輾轉抄錄，既複雜，又繁多，沒有經過精密的覆核，於是○點○一會變成○點一○，錯誤就產生了。

新界有些地區，因為持有地契而未能找到土地的情況時有聽聞，往往引致糾紛。

第二次土地測量工作，歷時十年，為後來發展新市鎮工程做好準備工作，貢獻頗大。

一九六一年八月八日，新界民政署長何禮文致函新界鄉議局，闡釋政府現行的土地政策，準備掌握新界土地資源。函中指出：政府在新界第一步施政，即為用法律上的手續以建立每一私有地段之許可用途。在較大面積之區域，建立廣泛發展規模，包括主要道路規模及某地帶之顯著用途，以便平衡住宅、商業、工業之發展。在發展綱要圖內地區，如果該地帶非定為密度發展，有時或者可以考慮較優厚的換地比率。如果將任何處理辦法普通化，可能會引起誤解。當時的土地政策，比較具有彈性。

在元朗的分布圖內，因為缺乏官地，不可能在元朗進行重大發展。新界民政署長何禮文表示，除非能在青山進行換地。那時政府已準備在青山海岸及海床填地。此為新界西部初期的發展策略。

一九六二年四月三十日，新界鄉議局致函新界民政署，對於換地問題，指出政府因公用需要，收用民地，補回其他公地與業主時，自不能與一般承領官批一樣，發給集體官契。蓋舊契地段，係有永遠管業權，且非出於自願，而係受環境支配。如真正在公平交換原則下，應發給新地段，舊契約，即永遠管業權。

官民雙方開始談到換地問題，這是新界發展的訊號。

# 新界發展展的訊號

## ——新界土地百年史之十