

市區重建局條例

上訴委員會

上訴個案編號:2023 年第 1 號 (2023-001)

就皇后大道西/桂香街

市區重建局發展項目(C&W-007)

有關:

Fortune Chance Limited &  
Kam Kwong Trading Limited

上訴人

與

發展局局長

答辯人

上訴委員會:

龔靜儀女士 (主席)  
伍永亨先生 (成員)  
李綺雯博士 (成員)  
熊金英女士 (成員)  
蘇麗珍女士, MH, JP (成員)

列席者:

陳志堅先生 (秘書)

法律代表:

大律師烏佩貞, 由李全德律師事務所轉聘, 代表上訴人。

大律師林展程及廖廣衡代表答辯人。

聆訊日期:

2023 年 11 月 24 日、2024 年 2 月 14、15 及 19 日

書面裁決日期:

2024 年 5 月 24 日

# 裁決

## 背景

1. 上訴人分別於 1991 年及 1996 年購入皇后大道西 291 至 293 號及皇后大道西 295 號(以下簡稱“該地段”)。其後，城市規劃委員會(以下簡稱“城規會”)分別先後於 2011 年及 2013 年拒絕上訴人於該地段的兩宗規劃申請。上訴人的覆核於 2014 年被駁回;上訴人其後曾進行上訴，最終在 2016 年放棄申請。
2. 2013 年 10 月 17 日是皇后大道西 291 至 293 號最早存有《建築物條例》(香港法例第 123 章)第 30B 條的命令的日子。皇后大道西 291 至 293 號最早存有《消防安全(建築物)條例》(香港法例第 572 章)下的消防安全指示的日子是 2021 年 5 月 28 日;2021 年 10 月 22 日，皇后大道西 291 至 293 號開始存有《建築物條例》第 28 條命令。
3. 2019 年 7 月 19 日是皇后大道西 295 號最早存有《建築物條例》第 30B 條的命令的日子。
4. 在 2022 年 12 月 2 日，市區重建局(以下簡稱“市建局”)以《市區重建局條例》(香港法例第 563 章)(以下簡稱“條例”)第 26 條的規定，以發展項目的形式，開展皇后大道西/桂香街發展項目(C&W-007)(以下簡稱“該項目”)。該項目的開展項目公告亦在同日以憲報形式刊登。[即市建局開展項目公告:皇后大道西/桂香街發展項目(G.N. 6913)。]
5. 從 2022 年 12 月起，市建局進行了一系列的步驟，藉此去推展該項目。這包括諮詢公眾、提供公眾參閱相關文件、進行凍結人口調查、舉行網上直播的簡介會、和諮詢中西區區議會等等。
6. 截至 2023 年 2 月 2 日，亦即由市建局開展項目公告起計的兩個月內，市建局分別收到對該項目的 4 份反對陳述書及 10 份屬陳述一般意見(包括支持意見)的陳述書。其後，在 2023 年 2 月至 4 月期間，市建局逐一處理有關的反對及一般意見(當中包括了支持意見)。
7. 隨後，市建局向發展局局長徵求授權。最終，發展局局長在考慮該項目及有關資料後，在 2023 年 9 月 5 日決定在不對該項目作出任何修訂的情況下，根據條例第 24(4)(a)條授權市建局著手進行該項目。該決定已於 2023 年 9 月 15 日首次刊登於政府憲報。
8. 本聆訊是上訴人針對答辯人根據條例授權市建局著手進行該項目的決定(以下簡稱“該決定”)。

## 上訴理由

9. 2023年10月13日，上訴人提交了上訴通知書；至2024年1月15日，上訴人再提交了修訂版的上訴通知書。上訴人的上訴理由可概述如下：-
- (1) 市建局錯誤以為及認定上訴人有“責任”或“義務”重建或重新開發其擁有土地及/或物業，並以上訴人是否(或是否能確定)最終能實施該等計劃作為否定上訴人反對該目納入其土地及/或物業的指標/考慮因素/理由。這完全是本末倒置。
  - (2) 由於市建局以該項目作為“必然”的出發點，因此未能及/或拒絕考慮或認真考慮上訴人所提出的重建方案，其中最重要的是，上訴人所提交的圖則已獲屋宇署批准，以及上訴人具備足夠的財務實力和經驗來重建其土地及/或物對等。
  - (3) 市建局亦因此未能及/或拒絕考慮或認真考慮上訴人所提出的重建方案所能為整個社區重建所帶來的實際裨益和價值，包括是在落成後的新住宅單位數目以及公共財政開支等方面的考量等。
  - (4) 市建局排除或未有將上訴人的土地及/或物業不納入該項目範圍部份視為真實及可行的選擇，沒有制定任何替代性方案作全盤比較，亦未有考慮或認真考慮或平衡上訴人的重建計劃是否確實會為該項目造成重大的阻礙(包括上訴人土地及/或物業所處的現實地理位置、該項目所牽涉的實際組成部份及功能、用途(即戶外公共空間、2座構建物、地下停車場)及其構建性)及/或否需要修改或調整該項目的設計、範圍及其可行性等。
  - (5) 市建局在否定上訴人的反對時採納或倚重了不相關的因素。

## 反對上訴的理由

10. 正如發展局局長的有關證人在他們的證人陳述書中闡述，該決定是經過一系列考慮。
11. 上訴人的物業(即皇后大道西291至293號及皇后大道西295號)在該項目中佔據了一個重要的位置，若把上訴人的物業該項目剔出，該項目的地盤面積將大大減少約約300平方米(包括上訴人的物業面積約200平方米、面積約70平方米的皇后大道西297號因被孤立而失去重建機會及約30平方米的相鄰政府巷道)。這亦會影響該項目在有關的《建築物(規劃)條例》(第123F章)中的分類(class of site)、以及其他如許可的地積比率(plot ratio)及總樓面面積(gross floor area)等參數。

12. 因此，從該項目中剔除上訴人的物業將減少該項目可提供的規劃裨益(planning gains)、嚴重影響建築布局(building layout)及減少該項目的重建潛力(development potential)。
13. 若從該項目中剔出上訴人的物業，該項目可提供的規劃裨益將大大減少：
  - (1) 基於地盤的布局會變細和變得不規則(smaller and more acute site layout)，有關該項目的樓宇(proposed tower)及基座布局(podium layout)會受很大的限制(highly constrained)。
  - (2) 這會損害在正街/皇后大道西的街角提供一個低層商業/零售設施(low-rise retail portion)、以提升有關視覺舒適度(visual comfort)的機會。
  - (3) 這亦會損害在皇后大道西前提供一個約 150 平方米的新公眾休憩用地的機會。
  - (4) 這亦令項目失去連接及打通崇慶里兒童遊樂場至皇后大道西，以提升該遊樂場的整體視覺通透性(overall visual openness)、暢達性(accessibility)及連接性(connectivity)的機會。這使該項目不能提升該兒童遊樂場的使用度(usage)、失去協同效應(synergy)。
  - (5) 該項目會變成兩項單獨的重建地盤，及兩棟單獨的樓宇住宅(即由私人發展的皇后大道西 291 至 295 號項目及市建局的項目)。與該項目相比，這將會造成更大屏風效應及影響其視覺通透性(visual openness)。這即不能達到對稱(symmetry)，在城市設計上來說更是不理想的(nor be desirable in urban design terms)。
  - (6) 剩下的皇后大道西 297 號地段亦會被分隔、並失去重建的機會。
  - (7) 地盤面積變少，並亦會大大限制(highly constraint)有關地下停車場布局(layout)及效益(efficiency)，更有機會導致需要興建更多層的地下停車場(more levels of basement carpark)，以容納所需的停車位。

#### 舉證責任及標準

14. 上訴人於 2023 年 11 月 24 日的聆訊中，向上訴委員會申請傳召兩位額外証人李炳偉先生及譚秉文先生。此外，上訴人亦向上訴委員會申請要求答辯人披露額外的文件。經雙方討論後，上訴委員會決定批准上訴人傳召兩位額外証人，並待雙方處理文件事宜後，於 2024 年 2 月 14-16 及 19 日舉行

四天聆訊。正如上訴人及答辯人雙方均在 2024 年 2 月 14 日首天聆訊中確認，本上訴的舉證責任在於上訴人一方，至於舉證標準則為相對可能性。此外，上訴委員會接納上訴人提交的修訂版上訴通知書是本上訴的「框架」，意即謂上訴委員會在本上訴中需要考慮的事宜，正局限了在修訂版上訴通知書的「框架」中。

### 本次上訴的本質及上訴委員會的職能

15. 上訴委員會認為本上訴本質上是一個重新聆訊(hearing de novo)。就上訴委員會的職能，上訴人與答辯人的說法存在着很大的分歧。
16. 上訴人在聆訊中力陳，上訴委員會應考慮市建局向答辯人呈交的有關資料，並審視有關資料的範圍、比重、關連性是否正確，而上訴委員會不應「抹走」市建局提供的資料。
17. 上訴委員會接納答辯人在這方面的陳詞，即作為一個委員會，上訴委員會應重新(afresh)及獨立地(independently)考慮與修定版上訴通知書有關的事宜的理據(merits)。在考慮所有證據(all the evidence)及陳詞(submissions)後，上訴委員會便應作出按其認為合適的決定(即確認、推翻、或更改該決定)。事實上，上訴委員會在本上訴中扮演的角色，是有別於法庭在處理司法覆核時的角色的。

### 證人

18. 上訴人一方共傳召了 4 位證人:-
  - (1) 王子沐;
  - (2) 李炳偉;
  - (3) 衛慶華;及
  - (4) 譚秉文。
19. 由於譚秉文先生在 2024 年 2 月 14 日首天聆訊未能出庭，在雙方法律代表同意下，於其他 3 位上訴方證人在首天聆訊作供完畢後，由答辯人一方先行傳召其倚賴的 3 位證人。
20. 答辯人一方於首天聆訊共傳召了以下 3 位證人:-
  - (1) Kwan Yee Fai Mike;

(2) Dy Wai Fung;及

(3) Tong Yat Man。

21. 在 2024 年 2 月 15 日次天聆訊，上訴人一方傳召的第 4 位證人譚秉文先生作供。譚秉文先生作供完畢後，上訴人一方確認不用再度傳召早一天已作供完畢的 3 位答辯方證人，去供其再度盤問。2024 年 2 月 16 日的聆訊取消。雙方於 2024 年 2 月 19 日作結案陳詞。

### 《基本法》下對私有產權保障的權利

22. 上訴人在修訂版上訴通知書引援了《基本法》對私有產權的保障。根據《基本法》第 105 條，香港特區「依法」保護私人 and 法人財產的所得、使用、處置和繼承的權利以及依法徵用私人 and 財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利…。上訴委員會認為《基本法》第 105 條使用的「依法」字眼，已說明了《基本法》下對港人財產的保障，決非絕對。以《市區重建局條例》為例，便是旨在為進行市區重建及有關目的而設立市區重建局，去制定如何透過市區重建局，去「依法」達到市區重建之進行。

23. 正如答辯人一方在書面結案陳詞中正確地指出，上訴委員會過往已有判決，指出有關《基本法》的保障並不是絕對的(not absolute)。(見:Lee Kak To & Others v. Secretary for Development;上訴個案編號:2016 年第 1, 2, 4 及 10 號，引用香港終審法院案例 Hysan Development Co Ltd v. Town Planning Board (2016) 19 HKCFAR 372 一案)。而在 Hysan Development Co Ltd v. Town Planning Board 一案，香港終審法院亦早已確立基本法規定的物業權並非絕對權利。從法理來說，物業權可在相稱性評估和合理的平衡測試下被限制。重要的是，決策者或機構在制定政策或進行決策時，都會獲得較廣泛的裁量權(wide margin of discretion)。而該裁量權應以明顯沒有合理基礎的標準(manifestly without reasonable foundation)。[見第 89 至 104 段]。

### 案中的主要爭議點

24. 案中不備受爭議的是皇后大道西 291-293 及 295 號需要重建。至於爭議的地方，可綜合為：

(1) 上訴人是否具有重建的意圖及重建的能力；

(2) 如上訴人具備重建的意圖及能力，那麼皇后大道西 291-293 及 295 號由上訴人重建，對整個市建局的整個重建項目又會有些甚麼影響？

### 上訴人是否具有重建的意圖及能力

25. 在考慮上訴人是否真的具有重建的意圖及能力，上訴委員會緊記舉證責任在上訴方，而上訴人所倚賴的證據，為王子沐先生的證供。
26. 根據王子沐的證供：-
- (1) 2011 年至 2016 年，上訴人向城規會申請興建一間酒店，並就城規會駁回申請之決定尋求覆核、於城規會駁回覆核以後提出上訴，期後申請撤回有關之上訴，尋求其他重建的方式。答辯人也不爭議此為事實。
  - (2) 上訴人向城規會提出的申請最終失敗。
  - (3) 由於上訴人的其中一名實益擁有人(陸如華先生)在 2017 年患有重病並最終於 2019 年去世和自 2019 年的社會動盪及新冠疫情的爆發，上訴人的重建計劃被迫暫時中斷和擱置。
  - (4) 王子沐先生和陸如華先生作為合作夥伴認識多年。當陸如華先生身體抱恙時，仍期望王子沐先生與他繼續討論重建 291-293 及 295 是不現實的。
  - (5) 王子沐先生和陸如華先生的分工是王子沐先生負責租賃或日常事務，但當遇上重大決策如重建等，王子沐先生仍需徵求陸如華先生的首肯方能進行。畢竟，重建項目的投資涉及的銀碼龐大，作為資深投資者的王子沐先生有自己的考量和打算，以及顧及他拍檔的意見和取得他的同意都是合乎常理的。
  - (6) 2020 年，王子沐先生透過經紀與 297 的業主接洽，意圖收購該地段以便與 291-293 及 295 共同重建。
  - (7) 王子沐先生一直與商業領域、合作夥伴和專業人士進行溝通、收集和接收有關 291-293、295 和 297 的發展、重建的前景和潛力的機會和資訊。
  - (8) 上訴人也聘請了專業人仕，一直負責監督重建計劃，致力進行有關 291-293、295 和 297 的設計工作，並持續進行溝通、討論。
  - (9) 最終，上訴人決定單獨重建 291-293 及 295，而不考慮加入 297。
27. 基於以下原因，在考慮過案中所有證供、證據及陳詞後，上訴委員會裁定對於上訴人是否有真正的意圖去發展上訴人的物業這一點，上訴人並未能於在相對可能性的標準下證明其確有此意圖：

- (1) 上訴人分別在 1991 年及 1996 年購入皇后大道西 291 至 293 號及皇后大道西 295 號，而城規會更先後在 2011 年及 2013 年拒絕於該地段的兩宗規劃申請。
  - (2) 就 2013 年被城規會拒絕的規劃申請，其覆核及上訴分別於 2014 年及 2016 年被駁回及放棄申請，自此該地段再沒有涉及其他的規劃申請。因此，上訴人在該地段的重建計劃充滿着不確定性。
  - (3) 在盤問下，王子沐先生同意，由於上訴人的物業屬於他或他公司名下，所以「租又得、賣又得、重建又得」，取決於「情形」。而所謂的重建計劃，亦曾因他的生意伙伴生病而「拖咗落嚟」、「停咗落嚟」。上訴委員會認為作為一個生意人，王子沐先生對重建與否的看法，該純粹是一項商業決定、受商業因素影響；王子沐先生在盤問下多次對此否認，上訴委員會裁定其證供不盡不實。
  - (4) 雖然在 2023 年 7 月 13 日上訴人曾獲批一份一般建築圖則，但這是發生於(a)該項目於 2022 年 12 月 2 日展開、以及(b)有關法例下市建局向答辯人的提交日期期限(即 2023 年 5 月 2 日)之後。
  - (5) 無論如何，即使建築圖則獲批，上訴人仍需要進行其他一系列的步驟及工作，才能在合乎法例規定的情況下去重建 291-293 及 295。
  - (6) 此外，王子沐先生在本上訴僅提供了由上海商業銀行發出，去證明其與銀行存有 HK\$14,000,000 的銀行貸款關係、以及上訴人與銀行有長久的關係。在盤問下，被問到上訴人案情的重建發展可能涉及大約 6 千 7 百萬的成本時，王子沐先生說一邊造工程，一邊借錢，亦只能建基於與他的生意伙伴真正「有錢」，及銀行建築貸款是「人人都批」、「一定批」。此外，他也承認他及他公司有其他銀行戶口，亦有其他債項，但沒有如上海商業銀行般友善地發出信函去支持他的財政狀況。基於舉證責任在上訴人一方，單憑這些證據，上訴委員會裁定上訴人未能證明他們有足夠的財政能力去完成他們提出的重建方案，也並未能達到相對可能性的舉證標準。
28. 上訴人曾指市建局錯誤地認為上訴人有責任(were obliged)去重建。上訴委員會接納正如答辯人一方所言，市建局有關說法僅僅是回應上訴人所提出的內容如下:「本公司倘能取得彼鄰地段一皇后大道西 291-293 號地段業主及皇后大道西 297 號地段業主之合作意向，一併自行發展有關地段(即皇后大道西 291 號、皇后大道西 293 號、皇后大道西 295 號及皇后大道西 297 號)。貴局會否因此而修改現有之發展方案?」(見:有關上訴人於 2023 年 3 月 24 日致市建局的信件及市建局於 2023 年 4 月 27 日致上訴人的回應)。上訴委員會裁定市建局從來沒有認為上訴人從一開始便應有責任進行重



建。

### 上訴人聲稱的差別待遇是否存在

29. 上訴人投訴該項目對他們的物業與在皇后大道西 265-267 號的 Flora Court 存有差別待遇。
- (1) 上訴委員會認為上訴人的物業與 Flora Court 在多方面均完全沒有可比較性。以樓宇年齡方面為例，截至 2023 年，Flora Court 只有 29 年的樓齡，而上訴人的物業皇后大道西 291 至 293 號的樓齡為 56 年及皇后大道西 295 號則為不少於 78 年的戰前樓宇。在樓宇狀況方面，Flora Court 被評為「滿意/可接受」程度，而上訴人的物業的破舊。至於在樓宇設施方面，只有 Flora Court 有升降機。
  - (2) 上訴人聲稱其物業並非佔據該項目的重要位置；上訴委員會對此說法不予接受。相反地，上訴委員會認為上訴人物業在該項目中是不可或缺的。若然從該項目中剔出上訴人的物業，這將大大地減少該項目可提供的規劃裨益(planning gains)，例如將會影響相關建築及基座、停車場規劃、公眾休憩用地、及商業/零售設施等等。
  - (3) 上訴委員會也裁定剔出上訴人的物業並不會與 Flora Court 達致所謂在美學上的對稱效果(symmetry)。反之，剔出上訴人的物業會造成有兩個零碎的發展在該項目的兩邊，失去有關的規劃裨益(planning gains)。因此，從城市設計角度來看，剔出上訴人的物業是絕對不理想的。

### 剔除上訴人的物業對整個項目的影響

30. 上訴人表示剔除上訴人的物業並不會對該項目造成影響。答辯人則認為，上訴人在修定版上訴通知書中要求把所有上訴人物業(而非任何單座或多座物業)從項目中剔除之方案，會對該項目造成很大限制。
- (1) 小心考慮後，上訴委員會接納正如 Kwan Yee Fai, Mike 的陳述書及補充陳述書中所指，有關樓宇(proposed tower)、基座布局(podium layout)、商業/零售設施(retail portion)、公眾休憩用地方(public open space)、活化崇慶里兒童遊樂場、停車場等等的各方面都會受影響。
  - (2) 上訴委員會也接納正如答辯證人 Kwan Yee Fai, Mike 所解釋，剔除上訴人在該項目範圍內的物業，是會造成「骨牌效應」；因該項目的每一個部分，都是對該項目和小社區整體規劃「不可或缺」的。該項目是經過「整體考慮」，包括對所有持份者的規劃裨益。就停車場

而言，他解釋從專業角度來看，假如該項目不包括上訴人的物業，停車場便要做得再深一點。

- (3) 反之，就上訴人的計劃而言，當中並沒有任何停車場或停車位的設計。正如 Kwan Yee Fai, Mike 的證供所言，在專業角度及常理下，上訴人的計劃(特別考慮到所謂 3 層的商業鋪位)，對上落客及上落貨都有需求，而沒有停車場或停車位的設計定會對公眾道路帶來負面影響。
- (4) 上訴委員會接納市建局及答辯人均有對該項目作出整體及詳細的考慮，沒有對 297 號或任何一幢物業有任何偏袒；而市建局及答辯人亦有考慮到剔除上訴人的物業的多項影響，而該決定亦非建基於任何一個或單一的考量或因素。這亦帶出剔除上訴人物業並非一個切實或可行的方案。
- (5) 如採納上訴人的建議，剔除了 291-293 及 295，市建局便再也沒有任何合理辦法去重建 297，即要放棄 297，這便構成所謂的“prefer 291-293 and 295 interests to 297”。上訴委員會接納市建局及答辯人在作出有關的決定時，各業主的利益已被充份考慮，及只有這樣做才最能達至一個平衡各方利益的政策決定，而這正是採納終審法院所言的“manifestly without reasonable foundation”之真正原因。

### 樓宇狀況的考慮

31. 上訴人聲稱他們有維修其物業至一個可接受的程度；而且，由於他們會盡快重新發展該地段，因此樓宇狀況並不重要。
32. 上訴委員會認為該項目涉及一共 9 棟樓宇，除了位於皇后大道西 295 號的一幢 4 層高的戰前樓宇沒有核准一般建築圖則記錄落成年份外，其餘樓宇大致是 60 多年樓齡的樓宇。答辯人的證人 Dy Wai Fung 先生亦確認，從樓宇狀況來說是「比較殘破」。這些樓宇的狀況破舊、沒有升降機、亦沒有無障礙設施。因此，它們的總體保養程度是不如人意的。
33. 上訴委員會亦考慮到上訴人在皇后大道西 291 至 293 號及 295 號的物業，均分別被評核為“Marginal”及“Varied”的狀況，顯示樓宇需要主要維修工作。然而，針對有關樓宇發出的不同命令/指令，包括《建築物條例》(第 123 章)第 28 條、第 30B 條、以及消防安全改善指示等等亦未被遵從。
34. 上訴委員會裁定上訴人的重建發展意向始終存在很大程度的不確定性。

### 皇后大道西 297 號

35. 上訴人也指他們有與皇后大道西 297 號的業主作商討，藉此希望可以收購有關地段作一併發展。然而，在實際上，一直沒有證據顯示有關商討或收購意圖會成功。

### 上訴人的作為建築發展商的經驗

36. 上訴人也一再強調，王子沐先生是一名有經驗的建築發展商，而且有財力在 4 至 5 年內完成其重建發展。上訴委員會考慮過所有證據後，裁定上訴人並未能在相對可能性的舉證標準下，證明其具有足夠的能力，在合理的時間內完成該項目之重建，尤其上訴人曾有非常長的時間去重建該項目，但並不見其真正付諸行動，而其各種解釋，均只是托詞。

### 與訟雙方其他爭議點的分析

37. 上訴人投訴答辯人並沒有向上訴人的證人衛慶華先生作出盤問，或反對其在陳述書所述。上訴委員會接受衛慶華先生是一名「Authorised person」及「Registered architect」，但並非「城市規劃師」，故凡涉及城市規劃的範疇，包括經濟、環境及社會等因素對土地使用的影響，決非其專業範疇，及因而沒有必要對其展開不屬於其專業範疇的盤問。
38. 上訴人投訴答辯人並無盡職披露文件，及要求上訴委員會在此基礎上作出對答辯人一方不利的推論。對此，上訴委員會於小心考慮後，接納正如答辯人一方於結案陳詞中反駁上訴人的上述投訴所言，再披露文件只不過是重覆；上訴委員會也信納是次聆訊的性質是一個重新聆訊，及獨立地考慮與修訂版上訴通知書有關的理據。由於上訴委員會有絕對酌情權去考慮任何因素，再作出決定，故任何證據在之前其他單位的聆訊中是否有被提出及/或考慮，根本已不再重要。綜合而言，上訴委員會裁定答辯人已盡其披露文件予上訴人之責，也並無違反此項責任及/或義務。上訴人在這方面的投訴並不成立。

### 結論

39. 上訴委員會認為該項目之重建，是必須的，也是急不容緩的。能在最短期內開啟及完成該項目，對整個西環社區、該項目涉及的大廈及其他鄰近的大廈而言，均是絕對符合各方面的最佳利益。
40. 上訴委員會也裁定由於市建局有更清晰的重建計劃、財力，及絕不會受市場或其他環境變化影響(例如像上訴人一般的缺乏足夠的財力保證)，由市建局去進行該項目的重建工程，更能符合公眾利益。
41. 上訴委員會裁定上訴人的所有上訴理由均不成立。

42. 基於以上理由，上訴委員會決定將上訴人的上訴駁回；根據《條例》第 28(14)(a)條，上訴委員會決定確認該決定。以上是上訴委員會的一致決定。

### 訟費

43. 在訟費方面，上訴委員會認為上訴人上訴理據薄弱，也要求答辯人提交大量不相關文件；而第 2 天聆訊之所以需進行，完全是由於上訴人在安排證人時間上的失誤，以致雙方證人之作供未能在首天聆訊內完成。
44. 上訴委員會根據《條例》第 28(14)(b)條賦予的權力，命令上訴人須繳交上訴委員會聆訊上訴及作出裁定而招致的費用及開支，此乃由於上訴委員會信納上訴人支付是次聆訊的費用及開支是合理和公平的，故根據《條例》第 28(14)(c)條作出此項訟費頒令。

(已簽署)

---

龔靜儀  
(主席)

(已簽署)

---

伍永亨先生  
(成員)

(已簽署)

---

李綺雯博士  
(成員)

(已簽署)

---

熊金英女士  
(成員)

(已簽署)

---

蘇麗珍女士，MH，JP  
(成員)

**上訴委員會**  
**市區重建局條例 [第 563 章]**

上訴個案編號	:	2023 年第 1 號 (2023-001)
市區重建局項目	:	皇后大道西 / 桂香街發展項目(C&W-007)
上訴人	:	Fortune Chance Limited & Kam Kwong Trading Limited
答辯人	:	發展局局長
本命令日期	:	2024 年 5 月 24 日

**繳付費用及開支命令**

本上訴委員會根據《市區重建局條例》第 27(8)條提名。本上訴委員會於 2023 年 11 月 24 日及 2024 年 2 月 14、15 及 19 日，根據《市區重建局條例》第 28 條的規定，就針對發展局局長在不對有關發展項目作出任何修訂的情況下授權市區重建局着手進行皇后大道西/桂香街發展項目(C&W-007)的決定，提出的上訴(即上訴個案編號：2023 年第 1 號)進行聆訊。本上訴委員會於聆訊後確認上訴所針對的決定，並於 2024 年 5 月 24 日刊登憲報(2024 年第 2867 號)公布就皇后大道西/桂香街發展項目的裁決。上訴委員會並裁定上訴人須繳交上訴委員會因聆訊上訴及作出裁定而招致的費用及開支。上訴委員會在考慮《市區重建局條例》第 28(14)(b)條後，釐訂上訴人須繳交港幣 74 566 元的總費用及開支，即上訴委員會主席及成員的薪酬及津貼的數額及上訴委員會因聆訊上訴及作出裁定而招致的行政或其他費用及開支的數額。

上訴人須按隨本繳付費用及開支命令所附的一般繳費單所示方法繳交應繳數額予香港特別行政區政府，到期繳費日為 2024 年 7 月 24 日。

(已簽署)

---

龔靜儀女士  
(主席)

(已簽署)

---

伍永亨先生  
(委員)

(已簽署)

---

李綺雯博士  
(委員)

(已簽署)

---

熊金英女士  
(委員)

(已簽署)

---

蘇麗珍女士，MH，JP  
(委員)