

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章／內容／資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章／內容／資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員，以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而並非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。

研究一手樓銷售手法 建議方案助完善法例

《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）去年4月29日生效，新例統一售樓方式：以實用面積計算、發展商須在特定時間內公布價單、銷售安排，以及24小時內公布交易數據等。《條例》是本會多年爭取的成果，也是保障消費者權益的里程碑。然而實施以來，似乎未能杜絕種種不良銷售手法。市面仍然有新樓盤認購登記數字「發水」，製造投機歪風；「啣牙膏」式推售新盤仍然存在，顯示條例需要不斷檢討優化，方能保障消費者權益。

故此，今年4月至9月，消費者委員會以多種研究方式深入探討《條例》能否有效保障消費者權益。研究結果顯示，有些地方已見改善，但一些銷售手法上的老問題，依舊存在。研究涵括的17個樓盤當中，有7個未將價單上所有單位同期出售，部分單位有價但不出售。這種逐少加價加推、俗稱「啣牙膏」式的銷售手法，不但控制市場供應，加上經常更改發售價，會令市場變得不明朗，令買家混淆。

營造樓盤「超額認購」，也有可能是令銷情熾熱的手法。研究過程當中，消委會派員以神秘顧客身份到售樓現場，發現有地產代理為催谷銷情，不惜違規向準買家提供登記認購意向的銀行本票。地產代理一般都以方便準買家為理由，但減省了程序，也令準買家少了時間和空間細心思考。這種手法一方面促使猶豫不決的準買家在短時間內下決定，另一方面也可能製造超額認購的現象，研究發現有個別樓盤誇大認購數量高達20倍！

針對在《條例》實施後仍然出現的種種不良銷售手法，消委會根據研究調查結果和受訪者的回應，提出八大建議方案，希望進一步完善《條例》：包括要求在價單上列出的所有單位必須同期提供發售，以減市場資訊混淆；香港樓價高昂，置業可能是市民一生最大的投資，建議政府可考慮將「冷靜期」由目前的五個工作天延長至七至十四天，並下調沒收訂金為樓價的1%-3%。保養期長短對買家十分重要。新加坡的賣方（發展商）必須提供十二個月的保養期，香港房屋委員會（房委會）的一貫做法，是為居屋及私人參建居屋發展項目提供十二個月的保養期及十年樓宇結構安全保證，確保建築物整體結構穩定完整。消委會認為，香港私營發展商提供的保養期應與房委會及海外發展商所提供的看齊，故此保養期應由目前的6個月延長至十二至二十四個月，會更合理。

《一手住宅物業銷售條例》於2013年正式落實，可說是千里之行的第一步，為保障消費者權益跨出重要一步，然而如何邁出第二步、第三步，關鍵在於檢視每一步的進度，並不時改進。消委會期望政府、監管機構和業界，可以仔細考慮和落實報告的建議，進一步保障消費者在購置一手住宅物業的權益。

上期訂正：

〈超市購物留意價格標示 提防多收或誤導〉一文第33頁，有關刪除價格的調查情況，有2個銷售點以刪除價格出售個別貨品的日數，應為1至8天，32頁表二的相關資料亦因應修訂。

選擇



封面人物：樂瞳

消費者委員會出版

地址：香港北角遼寧道191號嘉華國際中心22樓
電話：2856 3113
投訴及諮詢熱線電話：2929 2222
圖文傳真：2856 3611
電郵：choice@consumer.org.hk
網址：www.consumer.org.hk
印刷：百樂門印刷有限公司

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。

訂閱電話
2856 3123
3173 9488



P.19



P.25



P.40



P.45



p.12

Espresso咖啡機豐儉由人 均可沖出香濃咖啡

在家悠閑品嚐一杯色香味俱全的咖啡，或在忙碌的職場環境中停一停，沖杯香濃咖啡，為自己叉叉電，再非難事。千多元已可添置一部特濃咖啡機。測試了11款特濃咖啡機，比較咖啡的味道、製作速度、打奶泡效果及省電程度等。

封面專題

- 4 乳膠漆檢出微量VOC、鉛或砷

測試報告

- 12 Espresso咖啡機豐儉由人
均可沖出香濃咖啡
19 100款含蛋食物沙門氏菌測試
+健康食蛋貼士
25 39款汽車駕駛/安全/環保表現比拼
34 嚴選USB電源供應器 慎防短路危險

市場速報

- 40 6冊改版書被評為「應作重印兼修訂」

健康錦囊

- 45 用止痛藥貼舒緩痛楚
小心致敏和用藥過量

消費提示

- 47 新增1間店舖涉售賣偽冒藥物被定罪

乳膠漆檢出微量VOC、鉛或砷

建構理想安樂窩，色彩扮演重要角色，為家居掃上你喜愛的顏色的油漆，簡單易做。不過，切不能忽視油漆對健康的影響，打算新一年為家居換新色，便要細看我們的報告。

我們測試了10款內牆乳膠漆，發現測試型號的揮發性有機化合物（VOC）含量雖符合標準但高低有別，另有樣本驗出含微量重金屬鉛或砷，而產品的防霉表現參差，4款樣本可能讓霉菌滋長。

p.4



嚴選USB電源供應器 慎防短路危險

用家以手機及平板電腦看電影、上網及瀏覽社交群組，動輒數小時，期間或需以USB電源供應器充電，務求隨時可用。本會聯同機電工程署測試20款USB電源供應器的安全表現及能源效益，發現多款產品的火牛設計及接線方法不理想，潛在短路風險。



p.34