

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。

規管一手住宅物業銷售

「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（督導委員會）於上周發表報告書，為立法規管一手樓銷售，邁開重要一步。眾所周知，置業是普羅市民人生一項重要投資，但往往因為一手樓銷售時，資訊透明度不足，令消費者權益不能得到充份保障；政府過去幾年多次出招，處理一手樓銷售的種種問題，然而，仍未能全面切實保障準買家。

行政長官在去年的施政報告中提出，成立督導委員會，研究立法規管一手物業銷售事宜，督導委員會經過近一年的努力，完成工作，發表報告書。消委會獲邀成為督導委員會的一員，從保障消費者的權益出發，向督導委員會提出多項意見，如法例的涵蓋範圍，物業資訊（包括在售楼說明書、價單、示範單位和物業廣告方面）的要求、物業成交資料的披露時間、以實用面積計價及嚴懲以不良銷售手法誤導消費者的發展商等，均得到接納並寫入報告書內，本會對此深感欣慰。

本會歡迎報告書各項加強物業銷售透明度的建議，本會認為，要讓準買家得到充份保障，有需要在多個範疇作出進一步考慮：

首先，建議中的法案雖然涵蓋所有發展模式的一手住宅物業銷售，包括舊契、同意方案及非同意方案的物業，但本會認為，法例還必須清楚界定何謂「一手」住宅，以防止有發展商透過轉讓整幢物業或整個發展項目的方式，令物業不再是「一手銷售」，從而逃避法例規管。本會認為，物業落成後，無論曾否出租或整個項目轉讓，只要是第一次銷售予公眾人士，便屬一手買賣，必須受法例規管。

再者，本會歡迎日後以實用面積作為計價的標準，為消費者提供統一的尺價計算方法，是非常重要及必需的資訊。另外，為減少可能會出現的混淆，消委會建議當局在過渡期內加強消費者教育，協助公眾適應使用實用面積作價格比較。

按目前的銷售安排，買家簽訂臨時買賣合約後三日內必須簽訂正式買賣合約，否則會被沒收訂金，有鑒於香港高昂的樓價，本會認為，下調沒收訂金數額，是較為恰當的做法；有關安排可借鑒新加坡及澳洲的經驗。

就物業銷售安排方面，本會認為物業正式開售前，發展商或其委託的地產代理均不應收取任何形式的訂金，因此，也不應再有預售或公開銷售的不同開售模式出現。

就已銷售物業的資料披露，目前發展商須在簽訂臨時買賣合約後的五個工作天內，公布有關資料。為進一步方便買家，本會早前建議縮短成交資料的披露時間及建立一站式的物業市場資訊平台，由發展商盡快將物業銷售的資訊上載，才能真正做到資訊透明，督導委員會接納了本會的建議，將時間縮短至廿四小時，並設立物業資訊平台，但要令此平台有效運作，也必須透過立法，強制發展商提交準確資料，方見其效。

有關人士在一手物業銷售過程中違規或刻意以不良手法誤導消費者，須負上刑責，是有效的阻遏方法，而在法例執行初期由政府負責執法，雖可以盡早為一手物業買家提供保障，但以獨立性及公信力而言，長遠來說，還是應由獨立機構處理涉及違規的調查較為合適。



封面人物：陳展鵬

消費者委員會出版

地址：香港北角渣華道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：宏亞印務有限公司

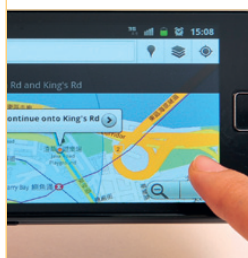
《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

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。

訂閱電話
2856 3123



P.14



P.24



P.35



P.46

封面專題

- 4 27款相機兼備高清攝錄 影片清晰度懸殊

測試報告

- 14 智能手機GPS定位表現高下互見
35 汽車撞擊測試首度涵蓋電動車
行人安全保障仍待改善

理財有方

- 24 雙幣信用卡簽帳年利率相差超過一倍

市場速報

- 30 家居電話及電訊服務套餐大搜查

消費提示

- 12 兩歲男童喪生 摺疊安全再惹關注
44 新增3間店舖涉及售賣「偽冒藥物」定罪案件

境外資訊

- 23 內地測試：電動足浴盆安全成疑

健康錦囊

- 42 癌症新療法——認識標靶藥物

投資智慧

- 45 認識網上投資的責任與風險

投訴實錄

- 46 手機維修服務令人失望

27款相機兼備高清攝錄 影片清晰度懸殊

繼上期發表46款光學變焦倍數5倍或以下的相機試驗結果，今次發表27款中至高變焦倍數款式的測試報告。帶同高倍變焦相機去旅行，輕易就能把遠處的人物、樹木、天空及建築物拉至眼前，構圖更能發揮創意，拍照更加得心應手！

p. 4



家居電話及 電訊服務套餐大搜查

今時今日家居電話服務不只用作「打出打入」保持聯繫，也可加上增值服務或其他電訊服務，尤以家居電話加上寬頻上網服務特別受歡迎。家中有老人家需要平安鐘服務，要留意計劃是否可配合平安鐘使用。視乎服務範圍及上網速度等，計劃收費大有差異，哪個抵用又適合你的需要？

兩歲男童喪生 摺疊安全再惹關注

一名兩歲男童上月在家中意外被擺放在客廳的摺疊夾住胸部，送院搶救後不治，疑因胸骨爆裂致死。本會隨即抽樣調查市面上的摺疊是否配備安全鎖掣，以保障兒童安全，卻發現2款懷疑有問題的摺疊。

p. 12

