

編者的話

發展商延遲交樓 樓花買家有權追討

本會近月接獲多宗投訴有樓盤未能如期交樓予小業主，反映了「樓花」買賣對消費者的保障有不足。

現行制度規定，發展商出售樓花時要清楚交待面積、樓宇完成日期、儲訂和放訂安排、轉名費上限和發售方式等等。

但遇有問題出現，例如發展商未能如期交樓，小業主（買方）很多時都是無能為力。

根據買賣樓花的標準買賣合約，若賣方未能在合約中訂定日期前完成樓宇發展工程，買方有以下的權利：

- (一) 在訂定完成日期之後28日內，買方有權取消合約，取回已付款項（例如全數訂金），與及由付款日至取款日期間的利息，年利率為某銀行最優惠利率加二厘。
- (二) 若買方不在28日內取消合約，買方則等候發展工程完成，但仍有權取得延誤期內的利息，利率與上列的一樣。
- (三) 一旦樓宇發展工程在訂定日期後6個月內仍未完成，買方便再有權取消合約及取得利息，如（一）；或可以等候樓宇發展工程完成及收取利息，如（二）。

消費者購買樓花時若與賣方有爭議，要留意以下三點：

- (一) 應向律師徵詢買方在買賣合約下的權利。
- (二) 若買賣雙方都用同一間律師樓，消費者應另行聘請律師徵詢意見。
- (三) 消費者可查詢律師會的律師目錄，或登上其網頁www.hklawsoc.org.hk搜尋合適的資料。

可是，我們對樓花買賣有以下關注：

- (一) 一般的樓花買賣都是由一間律師樓代表買賣雙方。若買賣雙方出現爭議時（例如樓宇未能如期完工），由於利益衝突，該律師樓無法再同時代表雙方。我們關注在這情況下，買方會否及時收到通知和能否及時從其他律師樓取得法律意見，保障自己的權益。
- (二) 現時的監管制度下，若發展商未能遵守政府批地的條件，政府能夠做的似乎只是拒絕發出滿意紙，或（若已發滿意紙）重收土地。但前者會影響買家的收樓時間，而後者在買家收樓後似乎是不可行的。

我們促請政府研究如何更有效保障樓花買家。

新料預告（暫定）

- ★香薰油測試
- ★風筒測試

訂閱電話：2856 3123



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

訂閱電話：2856 3123

投訴及諮詢熱線電話：2929 2222

圖文傳真：2856 3611

網址：www.consumer.org.hk

印刷：宏亞印務有限公司

地址：香港灣仔豐業街五號華盛中心一字樓全層

《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。

目錄

焦點

- 4 DVD錄影機兩大陣營功能比較

搜查網

- 14 隱形胸圍「黏住你·焗住你·脫離你」
29 分辨劣質與優質奶粉
34 曝曬急凍肉食衍生食品危機
39 中小學購書費再現升浪
44 2004/05年住戶開支統計調查

測試站

- 22 手機多媒體功能比試

錦囊集

- 20 胸圍小百科
36 揀黃油蟹大學問
42 個人理財系列之七：退休預算DIY

消費文化

- 47 尋找消費文化

留言信箱

- 38 用過免沖洗手液可否拿食物？

投資醒少少

- 46 人壽保險計劃所含的共享利潤基金



曝曬急凍肉食衍生食品危機

本會去年進行了關於售賣急凍肉食的調查，發現很多售賣凍肉的店舖沒有按食環署的規定將凍肉儲藏在冷凍櫃內售賣。本會今年8月進行跟進調查，發現上述情況依然普遍。

隱形胸圍

「黏住你·焗住你·脫離你」

隱形胸圍今季熱賣，無肩帶背帶的設計，專為露背、吊帶小背心、入膊款式而設。

區區兩塊黏性矽膠或杯邊黏翼能否黏實皮膚，會否「甩罩」？會否扯痛嬌嫩肌膚？如何佩戴方可營造自然美態？且看一眾女士的親身體驗。



DVD錄影機兩大陣營功能比較

當前最多人想擁有的數碼產品，當紮的DVD數碼錄影機絕對在熱門之選。DVD錄影機結合DVD機和錄影機的功能，可播放DVD碟亦可錄影，一些型號更提供同步錄播等創新功能。

售價由初推出時近萬元跌至二千元有找，很多人都蠢蠢欲動想搬一部回家。不過，買前最好做點功課，因為DVD碟制式多多，且不完全兼容。

