

編者的話

合併式大廈管理費 影響消費者權益

一向以來，住宅大廈管理費包括的項目都是住戶日常所需的設施和服務，例如升降機維修費、看更薪酬、清潔費等。但近年不少物業的管理費卻包括固網電話費、互聯網服務費，甚至是醫療門診費用。

我們關注這種合併式收取大廈管理費安排，影響消費者利益和選擇權，並就此進行了研究，報告剛於上月底發表。

報告主要研究兩個情況：（一）電訊服務收費併入管理費；（二）發展商把通訊網絡用地劃出屋苑公共用地範圍外。在互聯網服務方面，由於發展商預先替所有住戶決定選用電訊服務，住戶便需要遵守指定服務商的條款。住戶無論使用服務與否，都要繳付費用；而有些住戶可能已經和其他營辦商早已簽訂了服務合約。

但消費者是有權基於個人的需要，例如電訊服務的價格、速度和素質等因素而作選擇，發展商不應代為決定。

本會研究了64份由02年1月至今年8月交本會存案的售樓說明書，發現其中27份有提及電訊服務或類似的描述，但部分沒有向準買家說明互聯網費用已合併在管理費內，部分沒有說明已選定服務商或提供其名稱。

難怪很多市民購買樓宇時，都不知道有合併式管理費的安排。

將互聯網服務納入管理費項目的做法似乎越來越普遍，各界人士有需要討論應否將互聯網服務視為樓宇內的必需服務，及是否適宜由管理公司為個別業主作集體購買的安排。

物業管理公司的合併式收費將會令市場出現變化。電訊服務營辦商的競爭層面由以價錢、素質和多元化服務去吸引個別消費者選用，轉為向物業發展商和管理公司爭取被選作「預定服務商」，以規律化的元素提供服務。

此外，我們亦關注有發展商把通訊網絡用地劃出屋苑的公共用地範圍外的個案，小業主若使用網絡或選用其他通訊供應商的服務時，便須繳付費用。有關安排雖然在售樓說明書已有明確披露，但並非所有買家都明白箇中的法律含意。

我們擔心發展商若擴闊應用切割安排，把必需的設施切割出來，有關的設施和本應屬於公用地方的範圍便可能不受小業主控制，小業主便別無選擇地繳付併入管理費的費用。

因此，本會促請政府採取需要步驟，例如在地契附加條件，或在公契內公用設施及服務的定義作出指引，保障小業主使用必要設施和公用地方的權利。

上月底發表的《電訊服務費用併入大廈管理費》全文和撮要，已上載到本會網頁www.consumer.org.hk，讀者可登入瀏覽。

新料預告（暫定）

★數碼攝錄機測試

★羽絨被及絲棉被測試

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：香港柴灣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。

目錄

獨家手機輻射測試報告

港人有事無事常用手機通話，極端情況每月談上過千分鐘，亦是等閑。通話時手機緊貼臉部，產生的電磁輻射，會否對健康構成威脅？市面上手機的輻射是否合乎標準？



寬頻上網是否貴得物有所值

網民每天忙於上網瀏覽網頁、尋找資料、ICQ、購物、遊戲、理財等，各取所需。與此同時，他們對上傳的需求日增，也關心如何應付垃圾/病毒電郵。針對這些需要，我們於5月及8月分別訪問了三千多位寬頻上網用戶，看看他們對服務商有何評語。



香薰產品對健康的影響

近年香薰油廣為受落，用家不再限於女性。他們愛香薰的香氣，也愛藉此鬆弛神經。香薰產品除了純正的精華油外，尚有香精油和無火香薰，三者大有不同。

我們測試了三類產品的有機雜質含量有否過量；附上安全使用貼士：懷孕婦女、皮膚敏感人士及兒童尤要小心使用。



焦點

- 4 香薰產品對健康的影響

測試站

- 12 5百萬像素數碼相機對決
19 獨家手機輻射測試報告
28 風筒吹髮效能大檢測

搜查網

- 22 寬頻上網是否貴得物有所值
34 奶粉商贊助醫院提供免費奶粉

消費文化

- 40 《無揀道》——教科書的消費文化

錦囊集

- 42 網上信用卡付款安全攻略

投訴街

- 46 預繳式消費滲透各行各業

醫療眼

- 44 適當用藥舒緩哮喘