

# 业主法人团体

昆士兰州社区共享型生活简明指南



司法检察部  
Department of Justice and  
Attorney-General

**Toward** **2**  
Tomorrow's Queensland

 **Queensland**  
Government



## 概述

随着昆士兰州人口不断快速增长，社区共享型生活得到了越来越多人的青睐。昆士兰州目前有38,000多项社区共享型产权计划（community titles scheme），其中大约有355,000个独立物业。社区共享型产权产业对昆士兰的经济正作出越来越大的贡献。

社区共享型生活为人们提供了一个费用较低而且方便的生活方式选择。这种方式对单身人士或打算缩小住房面积，但仍然保持独立生活的退休人士有利。有共同志趣与爱好的人们可以进行社交聚会，或与周围邻居建立更密切的关系。社区成员可以分享游泳池、花园等公共设施。而如果他们自己建造或维护这些设施则太贵或太困难。

社区共享型生活有许多好处，但也需要承担多种新责任。在许多情况下，这些责任可能与传统的房屋和土地业主的责任不尽相同。由全体业主组成的业主法人团体要为由社区分担责任的事项作出决定，是社区共享型生活中的一个关键部分。

然而许多新业主与潜在置业者对业主法人团体成员需要承担哪些责任并不十分清楚。因此昆士兰政府编辑出版了这本印刷品 **业主法人团体：昆士兰社区共享型生活简要指南**。

本《指南》对社区共享型产权计划、业主法人团体的成员和与业主法人团体相关的其他人应承担的义务和享有的权力，提供了宝贵的指导意见。

本印刷品是给拥有社区共享产权计划物业的业主，或考虑购买社区共享产权计划物业的人士的一般性指南。它概述了社区共享型生活和业主法人团体的职责。这个指南的目的不是作为法律建议，而是让消费者了解更多情况，特别是在他们签约购买社区共享产权计划物业之前更全面地了解情况。

您如果需要了解更多资讯，昆士兰政府通过业主法人团体与社区管理委员会办公室（Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management / BCCM Office，简称BCCM办公室）为需要了解社区共享产权计划的人士提供咨询服务。BCCM办公室也提供解决争端服务，处理业主法人团体中出现的，但无法在内部得到解决的争端。

对于非英语人士，本手册可提供中文、德语、希腊语、意大利语、西班牙语与越南语的多语言版本。

### Interpreting Services

If you need interpreting assistance to help you understand this publication, please contact the Translating and Interpreting Service on 13 14 50 (for the cost of a local call) and ask to speak to the Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.

### Chinese (Simplified)

如果您需要翻译服务帮助您了解这份材料，请打电话到口笔译服务处(号码是 13 14 50。这只需要当地电话的费用)，要求与昆士兰业主法人团体与社区管理委员会办公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通话。

### Chinese (Traditional)

如果您需要翻译服务帮助您了解这份材料，请打电话到口笔译服务处(号码是 13 14 50。这只需要当地电话的费用)，要求与昆士兰业主法人团体与社区管理委员会办公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通话。

### Dutch

Indien u om deze publicatie te begrijpen hulp van een tolk nodig heeft, neem dan contact op met de 'Translating and Interpreting Service' onder 13 14 50 (lokaal gesprek) en vraag om met het 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management' verbonden te worden.

### Filipino

Kung kailangan mo ng tulong sa pagpapaliwanag o pag-interpretar upang ikaw ay matulungan na maintindihan ang publikasyong ito, kontakin o tawagan ang Serbisyo sa Pagsasalin sa Wika at Pag-interpretar (Translating and Interpreting Service) sa 13 14 50 (sa halaga ng tawag na lokal) at hilingin na makipag-usap sa Opisina ng Queensland ang Komisyonado para sa Korporasyon at Pangkomunidad na Tagapamahala (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

### French

Si vous avez besoin d'aide pour comprendre cette publication, veuillez contacter le Translating and Interpreting Service (Service d'interprétation et de traduction) au numéro 13 14 50 (coût d'un appel local) et demander à parler au directeur du Queensland Office for Body Corporate and Community Management (Département du Queensland de la direction des collectivités et sociétés)

### German

Sollten Sie zum Verständnis dieser Druckschrift Übersetzungshilfe benötigen, wenden Sie sich bitte an den 'Translating and Interpreting Service' unter 13 14 50 (zum Ortsanruf) und bitten Sie darum, mit dem 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.' verbunden zu werden.

### Greek

Αν χρειάζεστε τη βοήθεια διερμηνείας για να κατανοήσετε το έγγραφο αυτό, παρακαλούμε επικοινωνήστε με την Υπηρεσία Μετάφρασης και Διερμηνείας στο 13 14 50 (για το κόστος ενός τοπικού τηλεφωνήματος) και ζητήστε να μιλήσετε με το Γραφείο Κοινοβουλίου του Διευθυντή του Εταιρικού Σώματος και Κοινοτικής Διαχείρισης (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

### Italian

Per parlare con un interprete che vi aiuti a capire questo testo siete pregati di contattare il Servizio di Traduzione e Interpretariato al numero 13 14 50 (al costo di una chiamata locale) e chiedere di parlare con l'ufficio del Queensland del commissario per il management corporativo e comunitario (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

### Japanese

本刊行物を理解するのに通訳サービスが必要な場合は、電話番号13 14 50の翻訳および通訳サービスまでお電話ください(料金は市内通話料金と同じ)。クイーンズランド州法人および地域社会管理局長官に連絡したい旨お申し出ください。

### Polish

Jedli podzrabujesz pomocy tłumacza, aby zrozumieć niniejszą publikację, prosimy zadzwonić do Telefonicznej Służby Tłumaczeń pod numer 13 14 50 (za cenę rozmowy miejscowej) i powiedzieć, że chcesz rozmawiać z Biurem Komisarza ds. Związku Współwłasnościeli Budyneków i Zarządzania Społecznego w stanie Queensland (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management).

### Spanish

En caso de necesitar la ayuda de un intérprete para comprender esta publicación, póngase en contacto con el Servicio de Traducción e Interpretación llamando al 13 14 50 (por el precio de una llamada local) y solicite hablar con la Oficina de Queensland del Comisionado para la Administración de la entidad jurídica y comunitaria.

### Vietnamese

Nếu cần thông ngôn để giúp đọc và hiểu ấn phẩm này, xin liên lạc với Dịch Vụ Thông Phiên Dịch qua số 13 14 50 (tính cước gọi điện thoại địa phương) và xin được nói chuyện với Văn Phòng Ủy Viên Đặc Trách Quản Trị Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng tại Queensland.

# 目录

什么是社区共享型产权计划? .....	4
什么是业主法人团体? .....	4
委员会.....	5
共同物业的维护.....	5
年度大会 .....	6
作为业主法人团体成员需要缴纳哪些费用? .....	6
需要遵循哪些规章制度? .....	8
家是心灵的归宿.....	8
投资 .....	8
获取准确的背景信息.....	9
购买者检查清单.....	10
签署协议后, 下一步需要做什么? .....	10
查询详情.....	11

## 什么是社区共享型产权计划？

社区共享型产权计划可包含复式住宅、住宅单元区、高层住宅大楼、购物中心或商业园区等，它是由个人地产/住宅单元以及公共物业共同组成的。社区共享型产权计划为人们提供了灵活的生活方式，人们即可以在自己拥有一块土地或一套大楼单元的同时，与其他业主共用公共物业区域。

如果您正打算购置一套住宅单元或联排住宅，那么您需要知道您是在投资加入一个社区共享型产权计划。加入社区共享型产权计划意味着您将不仅拥有自有房产的相关权利与义务，同时对与社区中其他业主共享的公共物业，也将拥有特定的权利与义务。为此，潜在置业者有必要了解哪些是公共物业，及其维护保养与一般性修缮所需的费用。公共物业可能包括公共车道或邮政信箱区、公共电梯与楼梯、游泳池、网球场、车道与高尔夫球场等。

## 什么是业主法人团体？

社区共享型产权计划的业主法人团体是由参与该计划的所有业主组成的。新加入的业主将自动成为业主法人团体的成员。

业主法人团体必须服从《1997年业主法人团体与社区管理法案》（BCCM Act）及适用法规。

业主法人团体（业主或业主代表）就共同承担责任的各项事务做出决议，其中包括：

- 公共物业（包括设备与服务）的维护与管理
- 确定各业主为确保团体正常运作所需缴纳的征收款（财务出资）
- 投保公共风险保险
- 对建筑物投保所有强制保险
- 制定与实施旨在对地产与公共物业进行管理并控制的规章制度

在考虑购买一套属于社区共享型产权计划的单元时，您应当弄清楚其是否拖欠任何费用与款项，作为新业主，您必须支付与缴纳这些拖欠款。

## 委员会

业主法人团体必须通过年度大会选举出一个委员会。委员会由执行委员（主席、秘书与司库）与数名普通成员组成。根据计划的规模大小，委员会的成员人数可介于三至七人之间。

如果业主法人团体中有意加入委员会的成员人数不足，或者执行委员职务的空缺超过一人以上，则相当法规允许业主法人团体聘用一位业主法人团体经理以执行委员会的职能。

## 公共物业的维护

业主法人团体有责任对公共物业进行维护。由于公共物业中可能涉及草坪、入口车道、游泳池、公用门窗等，因此业主法人团体必须清楚地了解其计划所备案的是哪一种规划类型。例如，以“建筑型规划”注册的社区共享型产权计划与以“标准型规划”注册的社区共享型产权计划在责任范围上存在着显著的区别。规划副本可以向环境与资源管理部（Department of Environment and Resource Management）索取。产权登记服务中心咨询电话：13 13 04。

业主法人团体可以雇佣专业服务（如园丁、游泳池清洁工等）来进行维护工作。在一些小规模的计划中，业主法人团体成员会以自愿的形式提供自己的服务。当然，专业服务会涉及一些费用，这些费用与其他财务事项必须提交年度大会进行审核。

## 年度大会

依据法律规定，每个业主法人团体每年必须召开一次年度大会。在年度大会中，业主应当对业主法人团体的财务状况与发展方向进行讨论。业主法人团体每年必须批准两项预算：

包含以下日常费用的**管理基金预算**：

- 公共物业的一般维护
- 由业主法人团体支付的保费
- 其它固定周期性费用（如每周的园艺服务）

在未来十年内对以下主要/重大项目进行维保护养的基础上所核算的**偿债基金预算**：

- 建筑物涂刷油漆（如属于业主法人团体责任的范畴）
- 游泳池的修缮翻新
- 重要资产的购置或更换（如乘坐式割草机、游泳池家具等）。

可能被纳入年度大会会议日程的其它事务还包括：

- 选举下一年度的委员会成员
- 年度的费用与征收款（以上述两项预算为基础）
- 续保与增加购买其它保险
- 由业主提交的任何动议。

年度期间，如需对任何事项做出紧急讨论或决议，还可以召开特别大会（亦称临时大会）。拟考虑的事项可能包括维修、争端处理或规章制度的修订等内容。

## 作为业主法人团体成员需要缴纳哪些费用？

根据预算的情况，业主法人团体必须对每位业主所需缴纳的出资（征收款）以及缴纳的期限做出规定。征收款的核算应当以地产权益计划为依据

地产权益表包含两种形式（出资表与利息表），各业主应当按照以出资表为基础的地产权益比例来对公共物业的维护费用进行分摊。

公共物业的维护费用是以出资表为基础的地产权益来进行核算的。而保险费用的处理方式则有所不同，它是根据社区共享型产权计划所适用的分区规划类型（即“建筑型规划”或“标准型规划”）来确定的。如需了解详情，可向业主法人团体与社区管理委员会办公室索取“保险”情况说明书，或登陆网站：[www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)。

地产权益是由原始业主（房产开发者）在编制该社区共享型产权计划的首份《社区管理声明》（CMS）时所确定的。每个社区共享型产权计划的《社区管理声明》副本均可向环境与资源管理部索取，咨询电话：07 13 13 04。

如地产权益份额不符合《1997 年业主法人团体与社区管理法案》的相关规定，则需要进行调整。如需了解详情，可致电业主法人团体与社区管理办公室：1800 060 119；或登陆网站：[www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)。

## 案例分析

Sally 与 John 在当地拥有一套联排住宅。其业主法人团体的管理基金预算中包含作为公共物业的花园维护费用、业主法人团体管理费用以作为公共物业的车道清扫费用。

根据地产权益出资表，其联排住宅所分配的出资表地产权益份额为 3 份。Sally 与 John 的邻居——Alex 与 Matthew 所分配的出资表地产权益份额为 2 份。而出资表地产权益总份额（合计）为 30。因此，Sally 与 John 需要支付  $3/30$  或 10% 的征收款；而 Alex 与 Matthew 则需要支付  $2/30$  或 6.6% 的征收款。

## 需要遵循哪些规章制度？

规章制度是社区共享型产权计划中适用于对公共物业内的动物豢养、噪音与车辆停放等各项事务进行规范管理的全套规定。《1997 年业主法人团体与社区管理法案》允许业主法人团体采用由《法案》制定的标准规章制度，或根据具体情况自行制定规章制度。

建议各位业主获取一份规章制度的副本，以确保了解自己所享有的权利与需要承担的责任。

社区共享型产权计划的规章制度包含于《社区管理声明》当中。《声明》文件由环境与资源管理部的产权登记处所存档。如不清楚自己社区共享型产权计划所适用的规章制度，可联系业主法人团体秘书或致电产权登记服务中心：

13 13 04。

## 投资

作为投资者，您所拥有的权利与责任与您作为业主/住户的权利与责任是完全一致的。您必须使投资物业保持良好状况，并且需要缴纳同其他住户一样的征收款与附加费用。

所有业主都必须向业主法人团体提供一个澳大利亚的居住地址或商业地址。

如果您打算将自己的住宅单元出租他人，则必须依据2008年住宅租赁与房屋出租法案（*Residential Tenancies and Rooming Act 2008*）向您的承租人提供业主法人团体规章制度以及任何后续修订版本的副本。

如您的住宅单元出租时间超过六个月，则必须向业主法人团体提供承租人的姓名及其居住地址或商业地址。如需了解详情，请致电住宅租赁局：1300 366 311，或登陆网站：[www.rta.qld.gov.au](http://www.rta.qld.gov.au)。

## 家是心灵的归宿

拥有个人地产的每位业主都有义务使自己的物业保持良好状况。如果未能保持个人物业的整洁，并有碍于他人或公众的观瞻，则业主法人团体有权利对该物业进行维修或维护，并要求业主承担费用。

## 获取准确的背景信息

在查询物业转让的同时，潜在置业者还应当尽量收集与了解业主法人团体的相关信息。您可以通过以下几种方式对业主法人团体的信息进行查询：

1. 环境与资源管理部：可索取《社区管理声明》副本。《社区管理声明》提供了有关具体社区共享型产权计划的详细信息，包括该计划拟定的未来发展、地产权益、规章制度以及该计划适用的监规模式等具体信息。如需了解详情，请致电产权登记服务中心：13 13 04，或登陆网站：[www.derm.qld.gov.au](http://www.derm.qld.gov.au)。
2. 司法检察部下属的业主法人团体与社区管理委员会办公室：查询有关社区共享型产权计划的判决与裁定，也可查询有关业主法人团体立法的一般信息。如需了解详情，请致电：1800 060 119，或登陆网站：[www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)。
3. 业主法人团体秘书：查询业主法人团体的相关记录可了解其它的重要信息，包括您准备购置的物业进行的任何改建（阳台围护结构、空调安装等）是否获批准，是否带有任何限制条款，谁应当对其维护与保险承担责任等内容。此外，还可以查阅业主法人团体已经签署的有关保安、出租、业主法人团体管理或电梯维护等事务的协议。

## 购买者提问清单

- 您是否知道自己在购买这套房产后将作为某一业主法人团体的成员？
- 您是否知道该业主法人团体已签署了哪些合同？
- 您是否阅读与理解了该业主法人团体的规章制度，并了解这些规章制度对自己的影响？
- 您是否了解自己需要向该业主法人团体出资多少？
- 您是否了解自己应当承担哪些维护责任？
- 您是否了解该业主法人团体经理与现场经理（如设有）所具有的职能？
- 您是否已经确认公共物业或个人地产没有拖欠业主法人团体应缴费用的情况，没有尚未结案的裁决，且不存在任何缺陷？

## 签署协议后，下一步需要做什么？

一旦您购置而加入了社区共享型产权计划的协议，您需要：

- 确保您的律师向业主法人团体提供一份业主法人团体与社区管理表格 8《业主法人团体名册信息》，以通知所有权的变更。名册信息表中应当提供现有房地产业主的姓名与地址清单，包括您自己的姓名，以确保您收到业主法人团体各项事务的通知，如会议通知与缴费通知。

名册信息表属于业主法人团体记录的组成部份，可依据《1997 年业主法人团体与管理法案》及相关法规的规定，对该名册信息表或者其它注册信息与文件进行查询。

- 确保自己保留一份该社区共享型产权计划《社区管理声明》的副本。事先了解相关规章制度的内容，以避免产生任何误解。

《社区管理声明》还规定了您的地产权益（为征收款之计算），并明确了该社区共享型产权计划所适用的监规模式。

- 向环境与资源管理部索取一份注册规划副本。如涉及维护问题，而需要向业主法人团体与社区管理委员会办公室咨询，知道自己社区共享型产权计划所注册的规划类型有助您获取与之相关的信息。

## 查询详情

业主法人团体与社区管理委员会办公室  
(Office of the Commissioner for Body  
Corporate and Community Management)

提供有关业主法人团体法规以及当事人  
无法协商的争端解决办法等信息咨询。

电话: 1800 060 119

网站: [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

环境与资源管理部 (Department of  
Environment and Resource Management.)

### 房产所有权

提供一个有关房产所有权与其它交易的  
房地产注册系统, 包括业主法人团体规  
划与《社区管理声明》的注册信息。

电话: 13 13 04

网站: [www.derm.qld.gov.au](http://www.derm.qld.gov.au)

澳大利亚住宅经理人协会昆士兰州公司  
(Australian Resident Accommodation  
Manager's Association Queensland Inc,  
ARAMA)

为昆士兰州的住宅经理人提供有关社区  
共享型产权计划的保安、出租等信息与  
支持服务。

电话: 07 3257 3927

网站: [www.qrama.com.au](http://www.qrama.com.au)

昆士兰州社区产权协会有限公司  
(Community Titles Institute Queensland  
Limited, CTIQ)

提供昆士兰州内有关业主法人团体经理  
人或其他社区共享型产权计划管理  
人员的信息与支持。

电话: 07 3839 3011

网站: [www.ctiq.org.au](http://www.ctiq.org.au)

昆士兰住宅单位协会 (公司) (The Unit  
Owners Association of Queensland Inc,  
UOAQ)

为住宅单位与联排住宅的业主提供相关  
信息、申诉与支持。

电话: 07 3220 0959

网站: [www.uoaq.org.au](http://www.uoaq.org.au)

昆士兰民事与行政仲裁庭 (Queensland  
Civil and Administrative Tribunal, 简称  
QCAT)

裁决复杂的业主法人团体纠纷, 包括独  
立物业权益调整、合同问题以及对仲裁  
员法令进行的上诉。

电话: 1300 753 228

网站: [www.qcat.qld.gov.au](http://www.qcat.qld.gov.au)

### 住宅租赁局

(Residential Tenancies Authority, RTA)

向承租人，出租人、代理、住宅与服务提供商提供有关2008年住宅租赁与房屋出租法案的信息与支持。住宅租赁局还可提供出租合同押金管理、争端解决与免费的社区教育服务。

电话: 1300 366 311

网站: [www.rta.qld.gov.au](http://www.rta.qld.gov.au)

### 昆士兰法律援助中心

(Legal Aid Queensland)

免费提供有关刑法、家庭法与民法等法律信息与咨询，并为属于经济与社会弱势群体的昆士兰州公民提供法律代表。

电话: 1300 651 188

网站: [www.legalaid.qld.gov.au](http://www.legalaid.qld.gov.au)

### 基础设施与规划部 (Department of Infrastructure and Planning)

承担规划、基础设施和当地政府责任，包括提供建筑物、管道以及可持续住房咨询和建议。

电话: 07 3227 8548

网站: [www.dip.qld.gov.au](http://www.dip.qld.gov.au)

### 昆士兰消防与救援服务处

(Queensland Fire and Rescue Service)

#### 建筑物防火安全处

(Building Fire Safety Section)

提供消防与救援服务，包括严格服从建筑物防火安全标准。

电话: 07 3274 9905

网站: [www.fire.qld.gov.au](http://www.fire.qld.gov.au)

本刊物由昆士兰州政府透过业主法人团体与社区管理委员会专员办公室提供。Level 4, 363 George Street, Brisbane.

**免费咨询热线:** 1800 060 119.

**电子邮箱:** [bccm@justice.qld.gov.au](mailto:bccm@justice.qld.gov.au)

**网站:** [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

本《指南》概括地介绍了在依据《1997年业主法人团体与社区管理法案》成立，并依据《1997年业主法人团体与社区管理（标准模式）法规》（*Body Corporate and Community Management (Standard Module) Regulation 2008*）运营的，社区共享型产权计划社区内生活的一些基本原则。每个社区共享型产权计划应当遵循《1997年业主法人团体与社区管理法案》、其它适用法规以及该社区共享型产权计划的《社区管理声明》的相关规定。法律的援引具有复杂性，应当根据不同的条件与具体情况适用相关条例。

如果您无法确定某一业主法人团体相关法律的适用性，建议您寻求独立的法律咨询。

如需获取有关《1997年业主法人团体与社区管理法案》、监管模式与任何修订版本的副本，可通过以下方式向 SDS 出版社（SDS Publications）运营的政府书店（Government Bookshop）索取：

- 网站：[www.sdpublications.qld.gov.au](http://www.sdpublications.qld.gov.au)
- 电子邮箱：[service@sds.qld.gov.au](mailto:service@sds.qld.gov.au)
- 电话：13 13 04

有关业主法人团体的法律法规副本，也可从议会办公厅（Office of the Parliamentary Council）的网站进行免费下载：[www.legislation.qld.gov.au](http://www.legislation.qld.gov.au)。



业主法人团体与社区管理委员会办公室

电话: 1800 060 119

网站: [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)