

2018 年业主法团条例
附表 2——业主法团示范规则

1. 健康、安全与安保

1.1 业主、占用人及其他人员的健康、安全与安保

业主或占用人不得以危害其他房屋单元的业主、占用人或使用人的健康、安全与安保的方式使用或允许他人使用其房屋单元。

1.2 易燃液体及其他危险物质材料的储存

(1) 除非获得业主法团的书面批准，业主或占用人不得在房屋单元内或共有部分使用或储存任何易燃化学品、液体、气体或其他易燃材料。

(2) 本规则不适用于——

(a) 用于或拟用于日常家庭用途的化学品、液体、气体或其他材料；或

(b) 机动车辆油箱或内燃机内的任何化学品、液体、气体或其他材料。

1.3 废弃物处理

业主或占用人必须确保，其垃圾或废弃物的处理方式不会对其他房屋单元的占用人或使用人的健康、卫生或舒适造成不利影响。

1.4 烟雾渗透

多层建筑内的业主或占用人必须确保，其本人或访客在房屋单元内吸烟（烟草或其他物质）所产生的烟雾不会渗透至共有部分或任何其他房屋单元。

1.5 消防安全信息

业主必须确保，其房屋单元的任何占有人在入住前获得与该房屋单元相关的消防安全指南副本及任何现行应急预案副本。

2. 委员会与分委员会

2.1 委员会与分委员会的职能、权力及报告

委员会可自行任命分委员会成员，无需征得业主法团同意。

3. 管理与行政

3.1 服务计量与费用分摊

(1) 业主法团向业主或占用人收取的费用或报销款项，不得超过供应商就相同商品或服务本应向该业主或占用人收取的金额。

(2) 若供应商已向业主法团出具账单，业主法团向业主或占用人追偿时，不得包含该业主或占用人（或其代表）本可向相关供应商申请的优惠或退款金额。

(3) 有下列情形之一的，第 (2) 款不适用——

- (a) 优惠或退款须由业主或占用人自行申请，且业主法团已给予申请机会，但该业主或占用人未能在相关供应商设定的付款日期前完成申请；或
- (b) 优惠或退款直接退还给业主或占用人。

4. 共有部分的使用

4.1 共有部分的使用规定

- (1) 业主或占用人不得妨碍任何其他有权使用共有部分的人合法使用和享用共有部分。
- (2) 未经业主法团书面批准，业主或占用人不得将共有部分的任何部分用作私家花园。
- (3) 根据第 (2) 款给予的批准可以规定批准有效期。
- (4) 若业主法团决议认定某动物构成危险或对共有部分造成滋扰，必须向饲养该动物的业主或占用人发出关于该决议的合理通知。
- (5) 收到第 (4) 款所述通知的业主或占用人必须移除该动物。
- (6) 第 (4) 款和第 (5) 款不适用于协助残障人士的辅助动物。
- (7) 为保护其他业主的安宁享用、安全及安保，业主法团可对业主或占用人进入或使用共有部分的权利施加合理条件，包括但不限于规定健身房和游泳池等设施的开放时间。

4.2 共有部分的车辆与停车

除紧急情况外，业主或占用人不得停放或遗留机动车或其他车辆，亦不得允许他人将机动车或其他车辆

- (a) 停放或遗留在共有部分已分配给其他房屋单元的停车位；或
- (b) 停放在共有部分致使阻塞车道、通道或房屋单元的出入口；或
- (c) 停放在业主法团指定的共有部分停车区域以外的任何地方。

4.3 共有部分的损坏

- (1) 未经业主法团书面批准，业主或占用人不得损坏或改动共有部分。
- (2) 未经业主法团书面批准，业主或占用人不得损坏或改动构成共有部分的结构。
- (3) 根据第 (1) 款或第 (2) 款给予的批准可以规定有效期，并明确批准所涉及的工程及附带条件。
- (4) 业主或业主授权的人可以安装防盗锁或安全装置以防范入侵者，或安装纱窗、护栏以防止动物或昆虫进入，但该装置、纱窗或护栏必须建造坚固，且在颜色、风格及材质上与建筑物保持一致。
- (5) 第 (4) 款所述的业主或人士必须保持所安装的任何装置、纱窗或护栏处于良好维护状态。

5. 房屋单元

5.1 房屋单元用途变更

若业主或占用人变更房屋单元现有用途的方式会影响业主法团的保险费，则必须向业主法团发出书面通知。

示例

如用途变更导致在房屋单元内开展危险活动，或导致该房屋单元由住宅用途转为商业或工业用途。

5.2 房屋单元外观

- (1) 业主或占用人在改变其房屋单元外观之前，必须获得业主法团的书面批准。
- (2) 业主法团不得无理拒绝批准，但可附加合理条件予以批准，以保护其他业主的安宁享用、结构完整性，或其他房屋单元和（或）共有部分的价值。
- (3) 业主法团不得无理禁止在房屋单元外部安装可持续性设施，包括不得仅以美观为由禁止安装此类设施。
- (4) 业主法团可以要求可持续性设施的安装位置或安装工程不得无理干扰其他业主或占用人的安宁享用，亦不得妨碍对任何其他房屋单元或共有部分的合理通行或使用。
- (5) 业主法团可就房屋单元外部安装可持续性设施的颜色、固定方式及位置施加合理条件，但这些条件不得增加安装成本或降低其作为可持续性设施的效能。

5.3 房屋单元翻新须通知业主法团

业主或占用人在进行任何可能影响共有部分和（或）其他业主或占用人享用共有部分的翻新或其他工程时，必须通知业主法团。

6. 人员行为

6.1 业主、占用人及访客在共有部分的行为

业主或占用人必须采取一切合理措施，确保其访客的行为不会对任何其他有权使用共有部分的人的安宁享用造成不合理干扰。

6.2 噪音及其他滋扰控制

- (1) 业主、占用人或其访客不得无理制造噪音，以致可能干扰其他有权使用共有部分的人的安宁享用。
- (2) 若业主法团已书面许可制造某种噪音，则第 (1) 款不适用。

7. 争议解决

- (1) 本规则规定的申诉程序适用于涉及业主、经理、占用人或业主法团的争议。
- (2) 投诉方必须按核准的格式准备书面陈述。
- (3) 若业主法团设有申诉委员会，投诉方必须将争议通知该委员会。
- (4) 若未设申诉委员会，无论业主法团是否为争议的直接当事方，投诉方均须将争议通知业主法团。
- (5) 争议各方必须在所有相关方知悉争议后的 14 个工作日内，与申诉委员会或业主法团一同会面并讨论争议事项。
 - (5A) 第 (5) 款规定的会议可以现场举行，或通过电话会议（包括视频会议）举行。
 - (6) 争议一方可委托他人代表其行事或出席会议。
 - (6A) 在符合第 (6B) 款的前提下，申诉委员会可选择获取专家证据以协助解决争议。
 - (6B) 若业主法团或争议各方书面同意支付获取专家证据的费用，申诉委员会可获取该证据以协助解决争议。
- (7) 若争议未能解决，申诉委员会或业主法团必须通知各方，告知其有权根据《2006 年业主法团法》第 10 部分采取进一步行动。
- (8) 本程序独立于《2006 年业主法团法》第 10 部分规定的任何进一步行动，且不对其构成限制。

Disclaimer:

English version prevails if there is any inconsistency. This publication is provided as a general guide only. Readers should rely on their own expert enquiries. No warranty is given as to the accuracy of the material, and SCA (Vic) accepts no liability arising from its use. © SCA (Vic). Unauthorised reproduction, in whole or in part, is prohibited.

Version: January 2026

免责声明

如有任何不一致之处，以英文版本为准。本出版物仅作为一般性参考指南。读者应自行进行专业咨询与核实。对于内容的准确性不作任何保证，因使用本资料而产生的任何责任，SCA (Vic) 概不承担。© SCA (Vic)。未经授权，禁止全部或部分复制。

版本：2026 年 1 月