

## 业主法团相关定义

### 业主法团

这是维多利亚州所用的法定名称。业主法团由大厦内全体业主组成，负责管理电梯、花园、走廊等公共区域。单元住宅或公寓的业主为业主法团当然成员。

业主法团亦可管理商业、零售、工业或综合用途物业开发项目的共有物业。

### 分契委员会

“分契委员会”是日常用语，并非维多利亚州所用的法定名称。民众使用此词，但在法律上采用“业主委员会”的名称。

### 法人团体

“法人团体”含义相同，但仅适用于维多利亚州以外的其他州份。维多利亚州已不再使用该名称。

### 小结

业主法团 = 维多利亚州法定名称

分契委员会 = 仅限日常用语

法人团体 = 其他州份适用术语

---

### 土地规划图

当包含共有物业的土地规划图在维多利亚州土地管理局完成注册后，业主法团即自动成立。维多利亚州土地管理局负责登记及记录业主法团提交的相关申请——该等申请可与土地规划图一并提交，或在土地规划图注册后单独递交。

### 共有物业

共有物业在土地规划图中明确标注，通常包括花园、通道、围墙、楼梯间、步道、车道、电梯、门厅及围栏等。业主法团负责共有物业的管理工作。《2006年业主法团法案》规定，业主法团的职责范围包括对共有物业进行管理、运营、维修及维护。

### 私有物业/分契单位

在分契式物业项目中，由单个分契单位业主独家拥有的物业称为私有物业，通常包括其公寓或单元住宅的内部空间。土地规划图中会标注该等可单独出售的地块。此类地块称为“分契单位”。

### 分契单位业主

指在业主法团管理的物业开发项目中，拥有分契单位（如公寓、单元住宅）的个人或机构。

## 分契责任

分契单位需按比例分摊业主法团的费用及负债，通常根据分契面积或价值，以百分比或份额形式体现。

## 分契权益

分契单位业主在业主法团中享有的比例表决权，该权利决定其在决策过程中的影响力。

---

### 《2006年业主法团法案》

该法律明确了业主法团的职责与权限。

### 《2018年业主法团条例》

该条例对《2006年业主法团法》进行补充完善，制定了详细的实施规则及指导方针。

---

## 年度业主大会

法定的年度会议，分契单位业主需在会上审议财务状况、选举委员会成员，并讨论影响业主法团的重要事项。

## 普通决议

在业主法团会议上，由亲自出席或委托代表出席的业主以简单多数（超过50%）通过的决议，通常适用于批准预算、选举委员会成员等常规事务。

## 特别决议

需获得至少75%业主投票支持方可通过的决议，通常适用于改造共有物业、修订业主法团章程等重大变更事项。

## 一致决议

需全体业主100%同意方可通过的决议，通常适用于解散业主法团、变更共有物业所有权等重大事项。

---

## 分契委员会或业主法团经理

指受业主法团委托，协助处理行政、财务及运营事务的专业人员，其职责包括会议组织、预算管理及合规监督等。

## 物业或设施经理

负责监督大楼日常运营与维护工作，包括维修管理、承包商协调、安全合规保障及公共区域维护，为业主法团及住户提供支持。

---

### **委员会：**

委员会由分契单位业主选举产生，代表业主法团行使决策权，其职责涵盖管理、财务、维护及合规监督等方面。委员会作为主要决策机构，保障业主法团的顺畅运作。

### **主席：**

若业主法团未设立委员会，则分契单位业主须选举一名成员担任业主法团主席。

若业主法团已设立委员会，则主席由委员会成员选举产生，负责主持会议、确保会议按规则召开，并推动高效决策。当委员会表决出现票数相同时，主席拥有决定性投票权。

### **秘书：**

秘书负责处理行政事务，包括会议组织、议程与会议记录编制、信函往来处理及档案管理等。秘书需确保委员会与分契单位业主之间的沟通清晰及时。

委员会成员须指定一名委员会成员或业主法团经理担任委员会秘书。

### **小组委员会：**

小组委员会是由委员会设立的下级小组，专注处理维护、财务等特定任务或议题。小组委员会需向主委员会提交相关建议报告，但无权作出具约束力的决策。

---

## **行政基金**

通过向分契单位业主征收费用而设立的资金池，用于支付物业日常管理及维护开支，包括共有区域的维修、清洁、保险及水电燃气等费用。

### **长期维护基金**

通过向分契单位业主征收费用而设立的资金池，用于分契式物业项目的长期维护及/或资本工程支出。

第一级和第二级的业主法团必须设立维护基金及制定维护计划。其他层级的业主法团可自主选择是否设立相关基金及制定相关计划。

该基金的旧称为“偿债基金”。

### **长期维护计划**

用于协调分契式物业项目的长期维护及/或资本工程的计划。

---

## **物业费**

物业费是分契单位业主向业主法团缴纳的费用，用于支付共有物业的维护及管理开支，包括维修、保险及行政费用等。业主法团编制的年度预算提案需经年度业主大会批准。该预算用于预测下一年度的物业费征收需求，通常按季度提前向分契单位业主开具缴费通知单。

## 管理费

需注意区分业主法团物业费与业主法团管理费。

业主法团管理费是向专业的分契式物业管理公司支付的费用，用于购买其向业主法团提供的行政、财务及运营服务，包括会议组织、预算管理及相关保障等事项。

该费用纳入业主法团的总支出，具体内容详列于业主法团年度预算中，随后通过全年的物业费账单向全体业主征收。

## 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**