

什麼是 Condo?

相信不少人投資北美洲物業的朋友都會聽過這個名詞，全寫是 Condominium，和香港慣見的 Strata-Title 相近，都是用來界定一項物業的私用與其共有的部分。本文與讀者分享其中一些相關的內容及細節。

1)「共同擁有」的部分一般較香港廣闊些：舉例說，如外窗、露台等，多是界定為共有部分，只是所屬的單位業主（或租客）有全權使用而已，因此封露台或改用不同樣式的門窗等事例不多發生，這與本港情況有出入。此外，上層單位和下層單位之間的地板也可以是共有的。

2) Condominium 和 Apartment 不同：在北美洲，前者是指那些只用來出租的多層物業，雖兩者在樣貌設計方面沒有多大分別。要知道 Apartment 是不少北美洲投資基金會購買的資產，且一些地產公司不一定大大參與發展項目，只作現貨上的投資及買賣而已，這與本港情況也有出入。

3) 也須懂分別 Condominium 與 Cooperative：兩者在外表及設計上都可沒有大分別，只是後者多對（未來或未做其）住客有一定程度的「要求」及規範，尤以一些退休人士的居所項目，新住客可由該物業的委員會評審後通過方可入住。

4) Condo 不一定是多層大廈或公寓：因技術上 Condo 是一種業權界定上的安排，並非指某屋種或屋型，也不一定局限於住宅市段，也適用於工商舖。若以住宅為例，的確不少是多層大廈，但也有不少會是鎮屋（Townhouse），間中也有些半獨立及獨立屋。

5) 某 Condo 所定的條例須看清楚：例如在飼養寵物方面，有不少 Condo 是訂明不允許的，雖多只涉及貓狗或一些會「四圍走」的動物，金魚或「籠中鳥」多不受限制。

由於北美洲「嬰兒潮」（約由一九四六年至一九六〇年間出生）的人士已漸邁向老年，而數目（及預測壽命）均比上一代多（及長），又「不流行」三代同堂（獨居的也不少），兼且人老了子女大了不想（如須花時間打理他們住所）不能（如須套現大屋才退休用）亦不需要（如用不著）太大的單位面積，「大屋搬細屋」會是潮流之一，多寡則因個別城鎮而定。因此，投資一些優質兼有照護長者需要的 Condo 是可行的，收租回報相對不俗，這在某程度反映在市場的屋種分布上，如十年前大廈式 Condo 只佔數個百分比，現今百分比在十或甚至以上也不為奇。

Please click here to return

http://www.real-estate-tech.com/zeppelin_hk_economic_journal.htm