

## 房产类型简介

曼哈顿目前主要销售四类房产：共有公寓(Condos)、合作公寓(Coops)、联排别墅(Townhouse) 和共有合作公寓(Condops)。

### 共有公寓

共有公寓是一种拥有产权的房产。共有公寓的业主对公寓及一定比例的大楼公共区域拥有产权。共有公寓比合作公寓更加民主，交易和居住的要求相对宽松。

通常情况下，共有公寓的转租没有那么多限制，也允许外国人购买。因此，投资者和外国买家应当更多地关注共有公寓。共有公寓的业主需要向城市缴纳房产税，并向管理公寓运营的管理委员会(Management Office)缴纳公共管理费(物业费)。但近年来，有些曼哈顿的高档共有公寓也要求业主出租前将租户情况上交给管理委员会，以控制不良租户进入大楼。

买家可以通过传统融资购买共有公寓，大多数情况下，美国居民只需首付二成，外国公民只需首付三到四成就能获得银行贷款。限制少、首付低以及容易贷款都增强了共有公寓的市场流通性。

### 合作公寓

合作公寓大楼的产权属于以房产为唯一资产的合作公寓公司(Cooperative Corporation)，公司以出售股票的方式出售公寓，以求长期的产权租赁回报。

通过产权租赁，股东可以使用合作公寓大楼中的某套公寓，并永久拥有对应此公寓的股票纸。股东持股越多，拥有的公寓就越大，当然需要支付的维护费用也越高。股票可出售，即出售公寓本身。

维护费用将支付给公司，其中包括所有的大楼费用，还包括房产税和抵押利息(如果公司对大楼进行了抵押)。

通常情况下，合作公寓可以制定各种规则，而股东必须遵守。大多数合作公寓要求股东将公寓作为自住用，或严格限制或禁止转租，因此投资者不适合投资合作公寓。

合作公寓的普遍规则之一就是禁止外国人拥有所有权。合作公寓通常禁止外国买家购买，这是由于公司很难对大部分资产和收入来源在美国以外的外国公民成功地起诉，而即使赢得了起诉，如果业主的资产远在万里之遥的其他国家，判决也无法强制执行。



融资购买合作公寓时，要求采用个人贷款(Loan)而不是按揭贷款(mortgage)。和按揭贷款一样，个人贷款利息(Flip Tax)也可以折抵收入税。合作公寓都有一个共同的特点，就是卖家在出售公寓时经常需向合作公寓支付一笔出租房屋让渡税，约为 2000 美元至公寓售价的 2-3% 不等。

购买人（和租客，如果允许出租）必须接受合作公寓委员会的面试，同时向委员会递交正式申请，并等待其批准。这一过程可能需要几个月的时间。虽然共有公寓也需要申请，但买家与租客都不需要面试。

### 共有合作公寓

从本质上讲，房产市场中兜售的共有合作公寓就是实行共有公寓规则的合作公寓，一般允许转租并允许外国买家购买。而从技术上说，共有合作公寓是已将其底楼作为共有公寓出售的住宅型合作公寓，但实际上，“共有合作公寓”的本意就是实行共有公寓规则的合作公寓。人们常常会发现带有土地契约的大楼是共有合作公寓，而不是共有公寓。带有土地契约的大楼需要业主支付长期的土地租金，一般为 99 年。通常，这些契约通常会在到期之前续签。

共有合作公寓享受共有和合作公寓的双向便利优惠（税务等方面），但少之又少。若有此类购买意向，请向律师咨询。

### 联排别墅（和独栋别墅）

购买联排别墅（有些人也称之为棕石别墅）与购买独栋别墅的流程类似。业主拥有房产的“永久产权”，并独立负责支付房产税和维护费用。