

共管式公寓的基本知识


类别、款式及如何选购适合您的公寓



正如每位曾经考虑过选购共管式公寓人士所知，共管式公寓（condo）种类繁多，希望入内居住人士的类型有多少，共管式公寓（condo）的类型就有多少。民居用共管式公寓的范围很广，从高层、低层公寓式楼房，到镇屋、二重公寓、三重公寓、独立房、拥有不动产所有权的土地，甚至还有包括零售或商用空间在内的混合型公寓。它们的特征和配套设施广泛而多样，旨在满足人们各种经济条件或生活方式的需要。

如果您正在准备购买共管式公寓（condo），加拿大按揭与房屋公司（CMHC）提供以下资料，以帮助您确定购买的新房能够满足您的需要、喜好及价格范围：

- 在选购新的共管式公寓时，您要确切地了解房价中包含与不包含的项目，这一点非常重要。例如，是否含有游泳池和停车位等配套设施？这些设施的使用权是如何付费的？居住单位内的装修及设施是否已包括在房价中？您还应当知道，除房价以外，是否还应支付其它费用？每月的管理费中是否已包括煤气费、电费和水电费？所有这些问题都必须仔细考虑，以保证您可以对不同类型共管式公寓的总费用进行比较。
- 每座共管式公寓都有各自成套的规章制度及规定。其范围从各单位内居住人数的限制，到饲养宠物、噪音、泊车、使用某种配套设施的时间等种种限制，方方面面，不一而足。制订这些规则的目的在于保证共管式公寓能够得到正常的使用与维护。它们还有助于保护各位屋主的权益，保证居住环境的平安与祥和。在做出买房决策之前，您务必要取得一份这些规则的副本，并认真研读，以确定您是否可以按照这些规定生活。从卖方、物业经理、公寓管理委员会等渠道，或在共管式公寓的管理文件中，您可以很方便地获得这些资料。
- 各共管公寓（condo）对于各单一居住单位的分界可能存在很大差别。在某些共管式公寓中，居住单位以隔墙的室内干墙板端面为界，而在另外一些房屋中，分界线可能延伸到隔墙的中心线。这项差别有可能十分重要，如果您正在筹备改造或装修，更是要特别留意，一定要明确您的所有权权限在何处终止。
- 对于有不动产所有权，并还有空闲土地的共管公寓（condo），各居住单位共同拥有整座房屋，包括外墙、屋顶，甚至还有周围的土地。在买房之前，您一定要确切地理解自己单位的界限，从何处开始，到何处结束。
- 您的共管式公寓可能还包括某些“专用性公共财产要素”。这些区域虽然处于居住单位界限以外，但是特地预留为单位所有者专用。常见的实例包括阳台、停车位、储物柜、车道以及前后草坪。如果这些地方是归您专用，对于使用方式与时间可能会有所限制。例如，在指定停车位，您不能停放船只、露营车辆（RV）或商业用车，或对阳台摆放物品有所限定。在公共财产使用方面，如果您感觉与自己的使用想法可能存在潜在的冲突，在签署合同之前必须设法澄清。



欲了解更多的住房信息, 请与加拿大按揭和住房公司联系, 网站为: www.cmhc.ca/newcomers
请注意: CMHC即不对本文件中的任何错误负责, 也不对任何人据此而产生的任何后果负责。