

合作公寓、產權公寓、出租型公寓與獨棟住宅的差別

	市場利率	有限權益	產權公	出租型	獨棟住宅
所有權	社員/居民透過擁有土地與建築物的開發商成為房屋的唯一所有人。各社員都具永久居住於特定住宅單位的專有權。	社員/居民透過擁有土地與建築物的開發商成為房屋的唯一所有人。各社員都具永久居住於特定住宅單位的專有權。	住宅單位所有人擁有特定住宅單位之地板以上至牆壁背面之間的產權，以及公共區域(土地與建築物)不可分割的利益。	房東擁有土地與建築物。每位房客在租賃期間都具有居住於特定住宅單位的專有權。	所有人直接擁有土地與建築物產權。
每月花費	社員每月需向合作社支付存置資產費用，此費用係按比例分配的實際營運費用、總括債務的本金與利息、房地產稅、保險費與儲備金。具股份貸款的社員各自直接向股份貸與人支付個人的本金與利息款項。	社員每月需向合作社支付存置資產費用，此費用係按比例分配的實際營運費用、總括債務的本金與利息、房地產稅、保險費與儲備金。若有股份貸款，金額通常不高，且可能由合作社支付。具有股份貸款的社員需支付個人的本金與利息款項。	住宅單位所有人向產權公寓協會支付月費，此費用係按比例分配的實際營運費用、儲備金與保險費。背負房貸的住宅單位所有人直接向貸與人支付本金與利息款項。住宅單位所有人自行支付房地產稅款項。	房客支付租約所指定的租金，當中包含房東的利潤。所有人直接向貸與人支付本金與利息款項。	所有人經由每月房貸第三方託管款項，或直接向保險公司與當地政府支付房地產稅與保險費款項。
維護與修繕	合作社負責外部維護。合作社可選擇如何在個別社員和整體合作社之間，分配住宅單位維護和修繕責任。	合作社負責外部維護。合作社可選擇如何在個別社員和整體合作社之間，分配住宅單位維護和修繕責任。許多限定股值合作社會承擔住宅單位維護與修繕的大部分或全部責任，以平衡並減少社員的花費。	產權公寓協會負責外部維護。個別住宅單位所有人負責住宅單位的所有維護與修繕。	房東負責所有維護與修繕。	所有人負責所有維護與修繕。
購買價格	購買者支付股份或社員資格的市價。另需負擔按比例分配的合作社總括貸款。購買者承擔居住協議所規定的賣家義務。過戶費用不高。	購買者支付低廉的股份或社員資格費用。另需負擔按比例分配的合作社總括貸款。購買者承擔居住協議所規定的賣家義務。無過戶費用或費用不高。	購買者支付產權單位的市價。購買者必須承擔支付每月產權公寓費用的義務。過戶費用包含產權保險、按比例計算的稅金等。	房客通常先支付第一個月與最後一個月的租金，外加押金。	買家支付市場價格。過戶費用包含產權保險、按比例計算的稅金等。
財務責任	社員個人無需為合作社的總括貸款負責。社員必須承擔居住協議所規定的義務，每月向合作社支付存置資產費用。具有股份貸款(若有)的社員，個人需負責向股份貸與人支付貸款全額費用。	社員個人無需為合作社的總括貸款負責。社員必須承擔居住協議所規定的義務，每月向合作社支付存置資產費用。具有股份貸款(若有)的社員，個人需負責向股份貸與人支付貸款全額費用。	住宅單位所有人必須向產權公寓協會支付每月產權公寓費用。背負房貸的住宅單位所有人，個人需負責向借款人支付貸款全額費用。	房客有義務按照租約在租期結束時支付每月租金。	背負房貸的住宅單位所有人，個人需負責向借款人支付全額貸款。

社區控管	合作社有權核准任何潛在社員，也可以終止社員資格，並驅逐違反居住協議的居民。社員以民主方式管理合作社，並遴選理事會監督營運。	合作社有權核准任何潛在社員，也可以終止社員資格，並驅逐違反居住協議的居民。社員以民主方式管理合作社，並遴選理事會監督營運。	產權公寓協會對於住宅單位的銷售或住宅單位所有人的行為幾乎沒有或完全沒有控制權。住宅單位所有人以民主方式管理產權公寓協會，並遴選理事會監督營運。	租客對於入住者身分無法發表意見，也無法控制其他住戶的行為。	所有人對於社區的入住者身分和鄰居的行為沒有控制權。
設施修復	有三種方式可資助合作社的設施改善：1.評估個別社員按比例分攤總費用的金額。2.成立和資助更換設施的儲備金。3.建立新的長期總括資金。	有三種方式可資助合作社的設施改善：1.評估個別社員按比例分攤總費用的金額。2.成立和資助更換設施的儲備金。3.建立新的長期總括資金。	有兩種方式可資助公共區域的改善：1.評估個別住宅單位所有人按比例分攤總費用的金額。2.成立和資助更換設施的儲備金。	房東決定何時與是否修復、更換或改善設施。	所有人自行負責所有的修復、更換與改善事務。
物業管理	合作社社員以民主方式遴選理事會，由理事會負責聘僱並監督物業管理公司及/或員工。	合作社社員以民主方式遴選理事會，由理事會負責聘僱並監督物業管理公司及/或員工。	住宅單位所有人以民主方式遴選理事會，由理事會負責聘僱並監督物業管理公司及/或員工。	房東聘僱與監督物業管理公司及/或員工。	所有人自行負責物業所有層面的管理
稅金福利	合作社社員可獲得住宅所有權的所得稅福利。在大多數州，合作社及其社員都能收到其他住宅所有人可獲得的房地產稅福利。	除非合作社放棄福利換取免稅補助，否則合作社社員可享有住宅所有權的所得稅福利。在大多數州，合作社及其社員都能收到其他住宅所有人可獲得的房地產稅福利。在大多數州，因為轉售價格限制，能獲得額外的房地產稅福利或折扣。	產權公寓住宅單位所有人可享有所有住宅所有權所得稅福利。在大多數州，產權公寓住宅單位所有人都可收到其他住宅所有人可獲得的房地產稅福利。	租客無法獲得與住宅所有權相關的稅金福利。在大多數州，租賃物業相比屋主自住的住宅會衍生更高的房地產稅。更高的稅金會過渡到租客的租金上	所有人會獲得所有與住宅所有權相關的稅金福利。在大多數州，住宅所有人可獲得部分房地產稅福利，例如估定稅額或稅率更低。
房屋股值	合作社社員的股值會隨著合作社的利息提高以及股份貸款付清而增加。	股值的成長受到轉售價格限制。一般來說，我們會透過公式，根據合作社利息的價值，以及付清的合作社房貸來計算售屋社員可獲得的股值比例。	住宅單位所有人的股值會隨著住宅單位升值以及房貸付清而增加。	住宅單位升值的利潤全歸房東所有，且會反映在租金漲幅上	所有人的股值會隨著住宅單位升值以及房貸付清而增加。