

附屬住宅單元 (ADU) 維修補助計劃  
網絡研討會  
2021年12月2日



# 議程

- I. 《ADU條例》 (ADU Ordinance) 背景
- II. 積累財富
- III. 與建築師合作
- IV. 建造您的ADU: 與承包商合作
- V. 補助機會
- VI. 額外資助: 房屋裝修貸款

# 芝加哥市

## 《附屬住宅單元(ADU)法令》

- 於20世紀的上半葉，ADU在芝加哥市很常見。
- 1957年起，區劃條例的變化帶來了新的停車要求。自此，ADU或二級住宅結構在芝加哥地塊上的的興建被禁止。
- 芝加哥市議會在2020年12月通過了新條例
- 批准在含有現存合法住宅單位的物業上興建(受地域限制)
- 目標是在各個社區創造更多的住房機會



---

芝加哥市 政務總監  
丹尼爾·赫茲 (Daniel Hertz)

---

# 附屬住宅單元(ADU) 又名：

二級單元、改裝單元、馬車屋或「奶奶公寓」



# 五個試點地區

**北區 (North Zone):** 包括 Edgewater、Lake View、Lincoln Square、North Center、Uptown 及 West Ridge 社區的部分區域

**西北區 (Northwest Zone):** 包括 Albany Park、Avondale、East Garfield Park、Hermosa、Irving Park、Logan Square、Near West Side 及 West Town 社區的部分區域

**西區 (West Zone):** 包括 East Garfield Park、North Lawndale、South Lawndale 及 West Garfield Park 社區的部分區域

**南區 (South Zone):** 包括 Ashburn、Auburn Gresham、Chatham、Chicago Lawn、Englewood、Greater Grand Crossing、Roseland、Washington Heights、Washington Park、West Englewood、West Lawn 及 Woodlawn 社區的部分區域

**東南區 (Southeast Zone):** 包括 East Side、Hegewisch、South Chicago 及 South Deering 社區的部分區域

# 條例合資格要求

項目	條例合資格要點
業主	沒有收入或居住限制
建築物	必須是至少有20年樓齡的住宅  一到四單位的物業業主可以添加一套馬車屋，或一套改裝單位
馬車屋 (Coach Houses)	新的馬車屋不得位於ADU核准範圍以外
租金實惠度 (經濟適用房)	租金實惠度要求只適用於兩單位以上(包括兩單位)  假設業主添加多於兩個改裝單位，50%的單位便必須是經濟適用房  租金實惠度必須維持至少30年  補助計劃適用於一單位改裝，因此一單位改裝並無實惠度要求
興建	必需建築圖紙與建築許可證



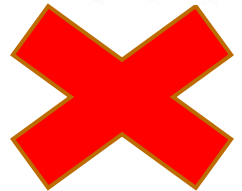


芝加哥社區房屋服務 (NHS Chicago)  
房產權副總監  
丹妮爾·馬修斯 (Danielle Matthews)

# 為什麼要加建 ADU?



- 為成年的家庭成員（例如祖父母、姻親、成年子女）創造獨立的生活空間
- 添加額外收入以幫助支付按揭貸款、房地產稅、房屋維護費用等。
- 添加額外租金收入作為其他用途
- 你是有使命感的: 為芝加哥建造更多的經濟適用房
- 建立你的「女人窩」、「男人窩」或是獨立的書房，方便在家工作
- 作為度假民宿或短期租賃，例如在 Airbnb 上





# 成為房東的準備

**記住：您是您自己事業的CEO。**

- ✓ 首先整理您的個人財務狀況
- ✓ 設立您的財務目標
- ✓ 了解您當前和未來的開支
  - 您的住房開支是否已達到目前的最低水平？
  - 哪些支出會增加？（例如水電費、房地產稅、基本維修、保險等） 加幅是多少？
  - 新的開支：租戶篩選、租盤營銷、租約與租約期間的翻新等。
  - 如果您出租您的單位，您需要收取多少費用才能收回這些費用並賺取利潤？
- ✓ 保護您自己和您的財產
  - 篩選你的租戶
  - 建立某種形式的正式租約
  - 要求您的租戶購買承租人保險
  - 保持完整的記錄

# 更多資源

## ✓ 房屋諮詢

芝加哥社區房屋服務 NHS Chicago - <https://www.nhschicago.org>  
電郵: [homeownership@nhschicago.org](mailto:homeownership@nhschicago.org) | 客戶服務 773.329.4111

## ✓ 租戶篩選

Smart Move - <https://www.mysmartmove.com/>  
eRenter - <https://www.e-renter.com/>  
Verifirst - <https://www.verifirst.com/tenant-screening>

## ✓ 伊利諾伊州租賃協議

eForms - <https://eforms.com/rental/il/illinois-chicago-only-residential-lease-agreement-template/>  
DOMU - <https://www.domu.com/landlord-resources/apartment-lease-forms/chicago-apartment-lease>

## ✓ 物業管理培訓

社區投資企業 Community Investment Corporation (CIC) -  
<https://www.cicchicago.com/programs/property-management-training/>

## ✓ 糾紛調解

糾紛調解中心 Center for Conflict Resolution - <https://www.ccrchicago.org/about-mediation>

## ✓ 《更好的地庫單位手冊》 Better Basement Units Manual

<http://basementunits.nhschicago.org/>

# ADU: 與建築師合作

## Introduction:

拉維·瑞克 (Ravi Ricker), AIA

Wrap Architecture

電郵: [Ravi@WrapArchitecture.com](mailto:Ravi@WrapArchitecture.com)



前



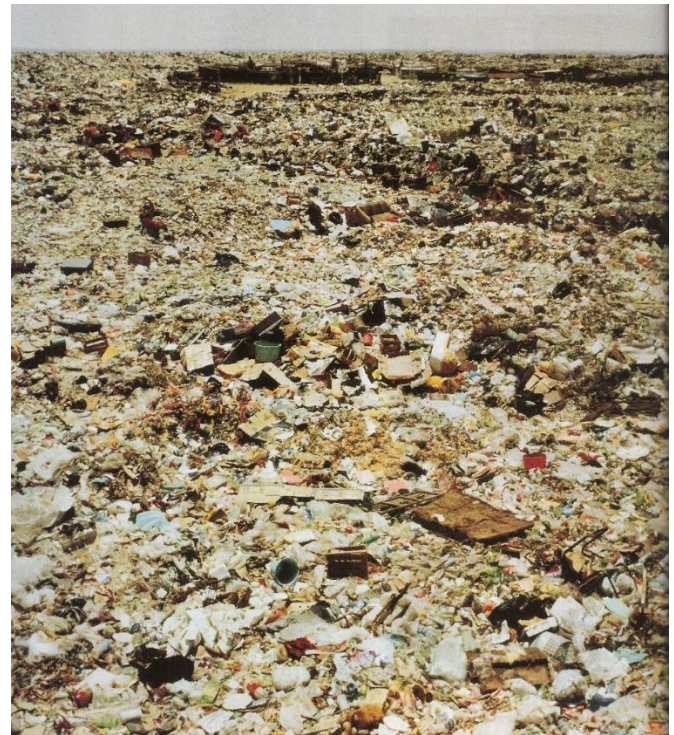
後

# 當今適應性再利用(ADAPTIVE REUSE)的重要性： - ADU

- 據美國環保局估計，2018 年有 1.45 億噸建築廢物被送往美國的垃圾填埋場(堆填區)。
- ADU可延長我們現有建築存量的使用壽命，並減少因拆除和重建開發而產生的廢物。

*“從你所在的地方開始。使用您擁有的資源。盡你所能。”*

*- 阿瑟·阿什 (Arthur Ashe)*



# 為什麼我需要建築師？

- 維護公眾的健康、安全和福利。
- 從規劃到施工的每個階段都增加價值。
- 專業知識和專業的關係。
- 確定您的項目所需的專家團隊，並在設計和施工過程的各個步驟中幫助管理他們。

# 設計過程中的步驟：

- **可行性研究/預設計**：你能做你所想的嗎？
- **原理圖設計**：調查並從選項中選擇。
- **工程（設計開發）**：讓它成為現實。
- **招標，許可和施工文件**：定價和批准。
- **施工管理**：看著它建成。



# 可行性研究

## 建築師如何能幫助設定目標並確定實現的途徑

- 設立你的目標：你能做的 vs. 你想做的
- 第一步 - 可行性研究：規範分析 (Code Analysis)
  - \* 研究與您的特定專案相關的區劃規範
  - \* 研究與您的特定專案相關的建築規範
  - \* ADU - 試點計劃 (Pilot Program), 您是否在試點計劃範圍內？
- 列出未來的流程：
  - \* 為你有效地定義和傳達您的目標
  - \* 闡明實現目標所需的步驟

# 預期內的事項

## 一些更大的**隱藏**事項

保持新的地下室空間溫暖乾爽：

- 為圍牆添加隔熱材料
- 帶有污水坑和泵的周邊排水瓷磚系統

添加地下室水管：

新的供水服務

- 不再有來自城市的鉛管
- 城市可能需要增壓泵

新的污水管

- 考慮架空污水道以防止倒流
- 抽濾管坑

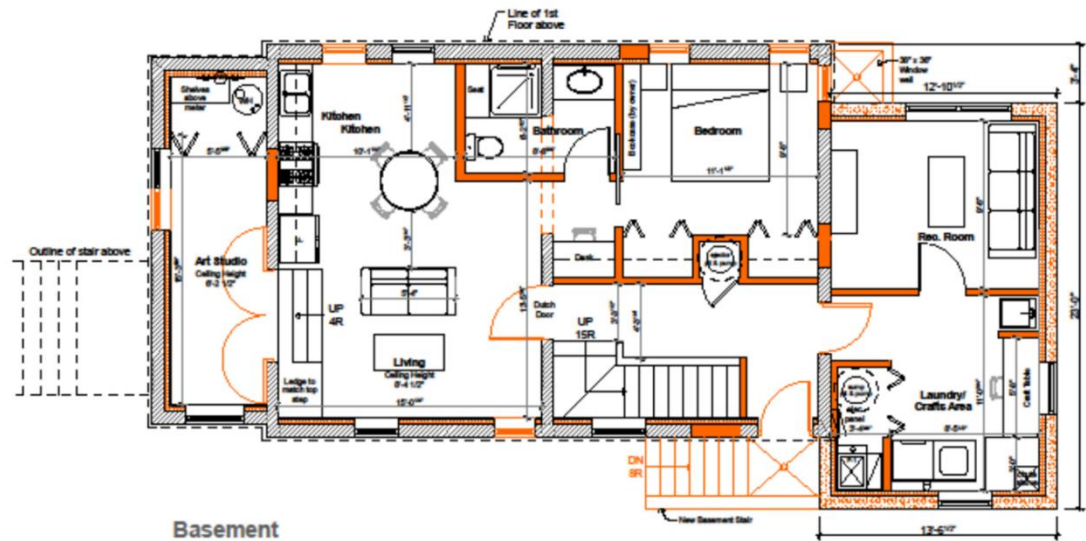
正確調整系統尺寸：

- 加熱和冷卻
- 電氣

# 原理圖設計

## 分享你的目標，而不是解決方案 - 建築師生成空間圖

這些詳細的圖表反映空間與空間之間理想中的最佳關係，可以識別特定的突出部分。但這仍然只是一個初步的粗略構思。它們暫時還不夠詳細，無法構建。



# 工程/設計開發

計劃確定後，建築師將與工程師合作令項目實現。

不單單是說「要一個新的暖爐」，而是透過計算熱損失以選擇適當尺寸和規格的暖爐。

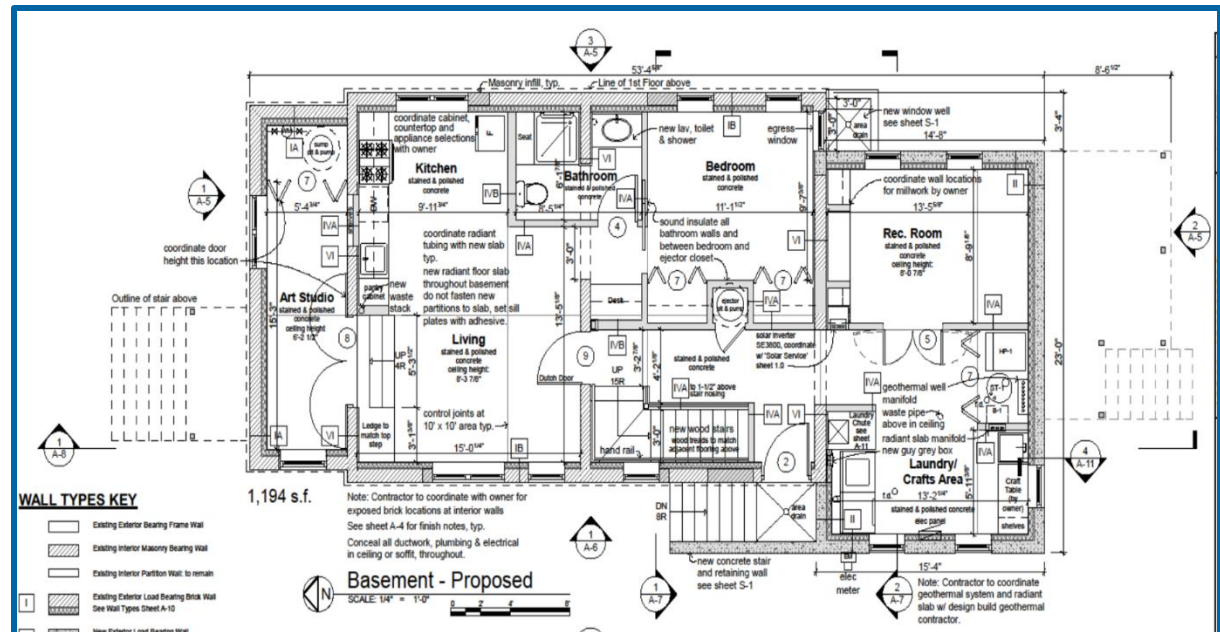
或是說「要在這裡添加新樓梯」，而是準確地辨別地板開口所需的結構框架。



# 招標/許可證和施工文件

施工文件是詳細的圖表，完整並仔細地列出整個建築工程。

承包商可以對其進行估價和開始施工，官方人員亦可以審查項目是否符合區劃及建築規範。



# 預計項目時程表

儘早開始 - 適當的計劃需要時間！

## 設計時間：

(4 - 6 週，取決於客戶反饋時間)

- 進行測量。 - 繪製現有建築物。 - 制定不同選擇用以審核。
- 根據您的反饋修改這些選項。

## 工程時間：

(4 - 6 週，取決於工程師的日程安排)

- 與工程師共同審核目標並進行所有計算。
- 當此過程開始時，客戶的重大更改導致延遲和增加設計費用。

## 投標和許可時間：

標準計劃審查 (最多 3 個月)

- 投標可以同時進行。

## 施工時間：

(3 - 9 個月)

- 取決於項目複雜性和承包商的時程表。



# 平衡:

互相競爭的壓力



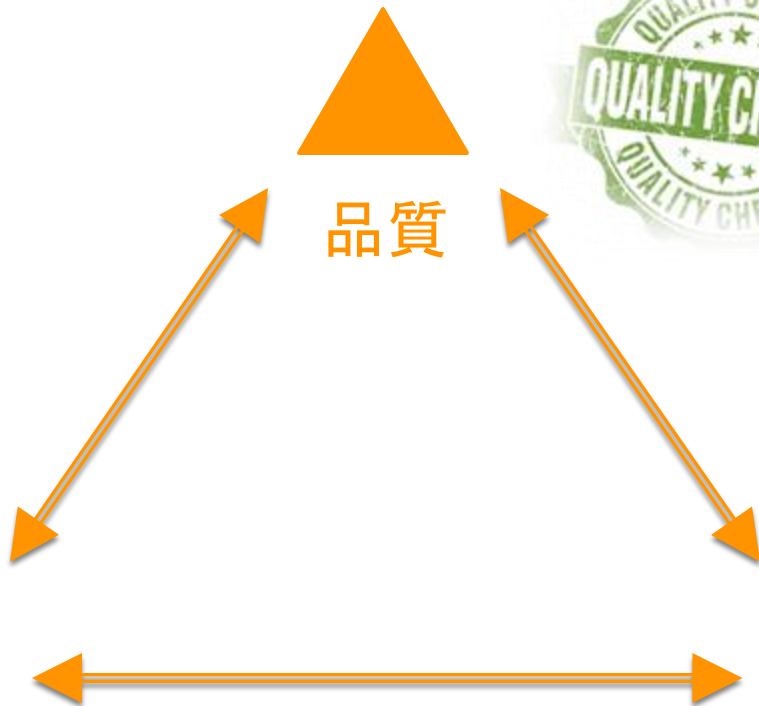
時間



品質



成本



# ADU 維修補助金

規劃與施工



# 補助金合資格要求

Description	補助金合資格要點
業主	自住 高達140%的地區收入中位數 (AMI)
地理區域位置	位於《ADU 條例》規定的區域內
建築物	必須是至少有20年樓齡的住宅  只可於一到四單位的物業添加一套改裝單位，而又符合此補助金資格
馬車屋 (Coach Houses)	新的馬車屋不得位於ADU核准範圍以外
建築諮詢 (由芝加哥社區房屋服務(NHS)提供)	每套改裝單位轉換的單位都需要
規劃補助金	高達 \$10,000  圖表必須在撥款批准後的一年內完成  建築師必須是現持伊利諾伊州執照的建築師
申請要求	向建築部提交計劃以獲得許可

# 補助金合資格要求

Description	Requirements Highlights
建築補助金	高達 \$75,000 的貸款 (5 年可免除) 必須滿足申請要求才能獲得許可
芝加哥社區房屋服務 (NHS) 建築服務	必須進行演練和審查計劃 如果使現存空間符合規範，需要建築圖表及工作說明(SOW)審查 將協助客戶聘請承包商；如果客戶沒有總承包商，則需三個投標要求 如果客戶已確認並定下承包商，該承包商必須滿足最低要求
其他要求	項目必須於一年內完成
	健康安全維修只可佔資金之20%
現存違規單位之寬限期	1 年內需要使不合規的單位符合規範 試點期間不合規不會被罰款

# 補助金可報銷費用

規劃補助金	建築補助金	其他費用
高達\$10,000之費用	高達\$75,000之費用	申請費:\$20
所需的ADU研討會認證 (2小時) - 可能在第一筆款項前, 但必定於最後一筆款項前	提交記錄通知和繼續施工許可的最長期限 - 提交ADU計劃後最多18個月	測量費: \$500
必須包括內部建築計劃 (修復項目 - 三級計劃, 包括初步定價, (1)現有平面圖, (2) 示範平面圖, (和 3) 擬議平面圖; 新項目 - 擬議的平面圖和任何的建築工地示範平面圖)	施工管理服務	建築部(DOB)許可證: \$300 因項目而異
建築服務 <ul style="list-style-type: none"><li>建築諮詢</li><li>為了完整起見的計劃審查</li></ul>	能源效益評估	
建築師/客戶必須於 1 年內向市政府提交計劃 (最後一筆款項); 計劃必須標記為 ADU		

# 付款時程表

## 建築師

30%款項 - 收到已簽署的計劃書後

30%款項 - 收到95%客戶批准的許可證圖集後

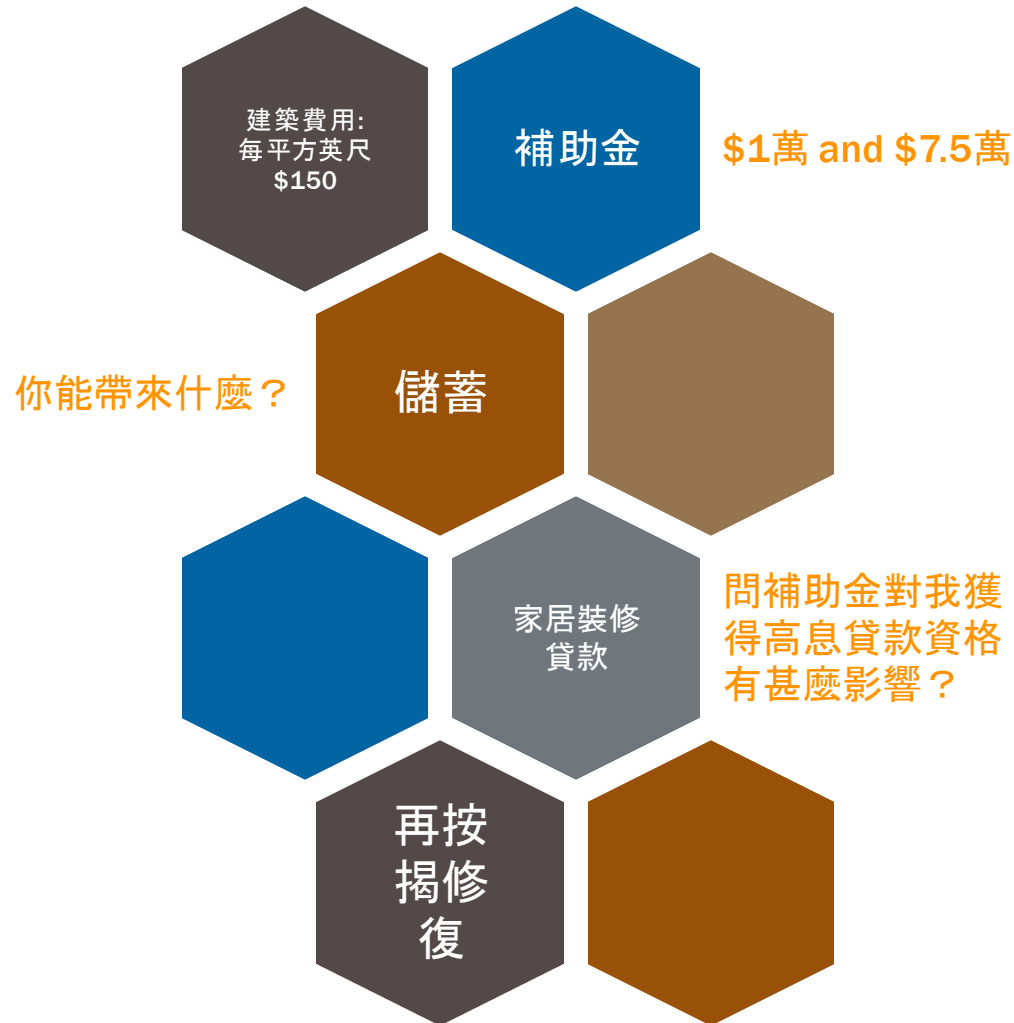
40%款項 - 收到許可證 / 投標集已經100%遞交芝加哥市建築部 (DOB) 的證明後

## 總承包商

進度款項基於 收到的宣誓聲明和款項檢查



# 額外的資金來源



# 申請方法

<https://www.nhschicago.org/fix/grant-programs/adurepairs>





有什麼疑問?

[ADUREpairs](https://www.adurepairs.org)  
[@nhschicago.org](https://www.adurepairs.org)

客戶服務  
773.329.4111