

附属住宅单元 (ADU) 维修补助计划  
网络研讨会  
2021年12月2日



# 议程

- I. 《ADU条例》 (ADU Ordinance) 背景
- II. 积累财富
- III. 与建筑师合作
- IV. 建造您的ADU: 与承包商合作
- V. 补助机会
- VI. 额外资助: 房屋装修贷款

# 芝加哥市

## 《附属住宅单元(ADU)法令》

- 于20世纪的上半叶，ADU在芝加哥市很常见。
- 1957年起，区划条例的变化带来了新的停车要求。自此，ADU或二级住宅结构在芝加哥地块上的兴建被禁止。
- 芝加哥市议会在2020年12月通过了新条例
- 批准在含有现存合法住宅单位的物业上兴建(受地域限制)
- 目标是在各个小区创造更多的住房机会



---

芝加哥市 政务总监  
丹尼尔·赫兹 (Daniel Hertz)

---

# 附属住宅单元(ADU) 又名：

二级单元、改装单元、马车屋或「奶奶公寓」



# 五个试点地区

**北区 (North Zone):** 包括 Edgewater、Lake View、Lincoln Square、North Center、Uptown 及 West Ridge 小区的部分区域

**西北区 (Northwest Zone):** 包括 Albany Park、Avondale、East Garfield Park、Hermosa、Irving Park、Logan Square、Near West Side 及 West Town 小区的部分区域

**西区 (West Zone):** 包括 East Garfield Park、North Lawndale、South Lawndale 及 West Garfield Park 小区的部分区域

**南区 (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 小区的部分区域

**东南区 (Southeast Zone):** 包括 East Side、Hegewisch、South Chicago 及 South Deering 小区的部分区域

# 条例资格要求

项目	条例资格要求要点
业主	没有收入或居住限制
建筑物	必须是至少有 <b>20年</b> 楼龄的住宅  一到四单位的物业业主可以添加 <b>一套</b> 马车屋, 或 <b>一套</b> 改装单位
马车屋 (Coach Houses)	新的马车屋不得位于 <b>ADU核准范围</b> 以外
租金实惠度 (经济适用房)	租金实惠度要求 <b>只适用于两单位以上(包括两单位)</b>  假设业主添加多于两个改装单位, <b>50%</b> 的单位便必须是经济适用房  租金实惠度必须维持至少 <b>30年</b>  补助计划 <b>适用于一单位</b> 改装, 因此一单位改装并无实惠度要求
兴建	<b>必需</b> 建筑图纸与建筑许可证

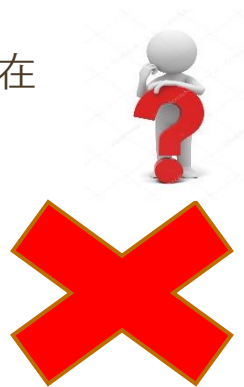


芝加哥小区房屋服务 (NHS Chicago)  
房产权副总监  
丹妮尔·马修斯 (Danielle Matthews)

# 为什么要加建 ADU?



- 为成年的家庭成员（例如祖父母、姻亲、成年子女）创造独立的生活空间
- 添加额外收入以帮助支付按揭贷款、房产税、房屋维护费用等。
- 添加额外租金收入作为其他用途
- 你是有使命感的: 为芝加哥建造更多的经济适用房
- 建立你的「女人窝」、「男人窝」或是独立的书房，方便在家工作
- 作为度假民宿或短期租赁，例如在 Airbnb 上





# 成为房东的准备

**记住：您是您自己事业的CEO。**

- ✓ 首先整理您的个人财务状况
- ✓ 设立您的财务目标
- ✓ 了解您当前和未来的开支
  - 您的住房开支是否已达到目前的最低水平？
  - 哪些支出会增加？（例如水电费、房地产税、基本维修、保险等） 加幅是多少？
  - 新的开支：租户筛选、租盘营销、租约与租约期间的翻新等。
  - 如果您出租您的单位，您需要收取多少费用才能收回这些费用并赚取利润？
- ✓ 保护您自己和您的财产
  - 筛选你的租户
  - 建立某种形式的正式租约
  - 要求您的租户购买承租人保险
  - 保持完整的记录

# 更多资源

## ✓ 房屋咨询

芝加哥小区房屋服务 NHS Chicago - <https://www.nhschicago.org>  
电邮: [homeownership@nhschicago.org](mailto:homeownership@nhschicago.org) | 客户服务 773.329.4111

## ✓ 租户筛选

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

## ✓ 伊利诺伊州租赁协议

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>

## ✓ 物业管理培训

小区投资企业 Community Investment Corporation (CIC) -  
<https://www.cicchicago.com/programs/property-management-training/>

## ✓ 纠纷调解

纠纷调解中心 Center for Conflict Resolution - <https://www.ccrchicago.org/about-mediation>

## ✓ 《更好的地库单位手册》 Better Basement Units Manual

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

# ADU: 与建筑师合作

## Introduction:

拉维·瑞克 (Ravi Ricker), AIA

Wrap Architecture

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



前



后

# 当今适应性再利用(ADAPTIVE REUSE)的重要性： - ADU

- 据美国环保局估计，**2018** 年有 **1.45** 亿吨建筑废物被送往美国的垃圾填埋场(堆填区)。
- **ADU**可延长我们现有建筑存量的使用寿命，并减少因拆除和重建开发而产生的废物。

*“从你所在的地方开始。使用您拥有的资源。尽你所能。”*

*- 阿瑟·阿什 (Arthur Ashe)*



# 为什么我需要建筑师？

- 维护公众的健康、安全和福利。
- 从规划到施工的每个阶段都增加价值。
- 专业知识和专业的关系。
- 确定您的项目所需的专家团队，并在设计和施工过程的各个步骤中帮助管理他们。

# 设计过程中的步骤：

- **可行性研究/预设计**：你能做你所想的吗？
- **原理图设计**：调查并从选项中选择。
- **工程（设计开发）**：让它成为现实。
- **招标，许可和施工文件**：定价和批准。
- **施工管理**：看着它建成。

# 可行性研究

## 建筑师如何能帮助设定目标并确定实现的途径

- 设立你的目标：你能做的 vs. 你想做的
- **第一步 - 可行性研究：规范分析 (Code Analysis)**
  - \* 研究与您的特定项目相关的区划规范
  - \* 研究与您的特定项目相关的建筑规范
  - \* **ADU - 试点计划 (Pilot Program)**, 您是否在试点计划范围内？
- **列出未来的流程：**
  - \* 为你有效地定义和传达您的目标
  - \* 阐明实现目标所需的步骤

# 预期内的事项

## 一些更大的隐藏事项

保持新的地下室空间温暖干爽：

- 为围墙添加隔热材料
- 带有污水坑和泵的周边排水瓷砖系统

添加地下室水管：

新的供水服务

- 不再有来自城市的铅管
- 城市可能需要增压泵

新的污水管

- 考虑架空污水道以防止倒流
- 抽滤管坑

正确调整系统尺寸：

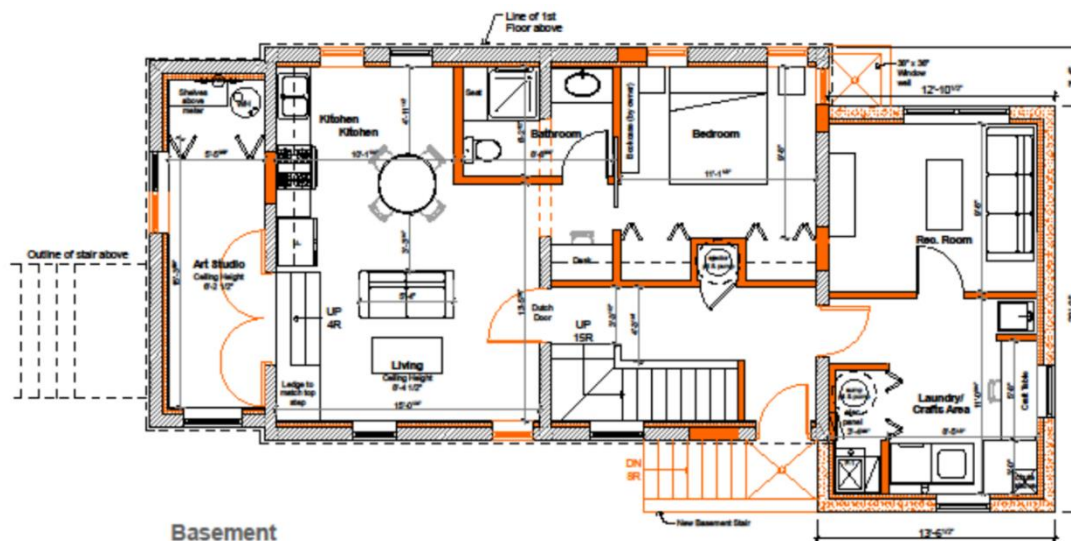
- 加热和冷却
- 电气



# 原理图设计

## 分享你的目标，而不是解决方案 - 建筑师生成空间图

这些详细的图表反映空间与空间之间理想中的最佳关系，可以识别特定的突出部分。但这仍然只是一个初步的粗略构思。它们暂时还不够详细，无法构建。



# 工程/设计开发

计划确定后，建筑师将与工程师合作令项目实现。

不单单是说「要一个新的暖炉」，而是透过计算热损失以选择适当尺寸和规格的暖炉。

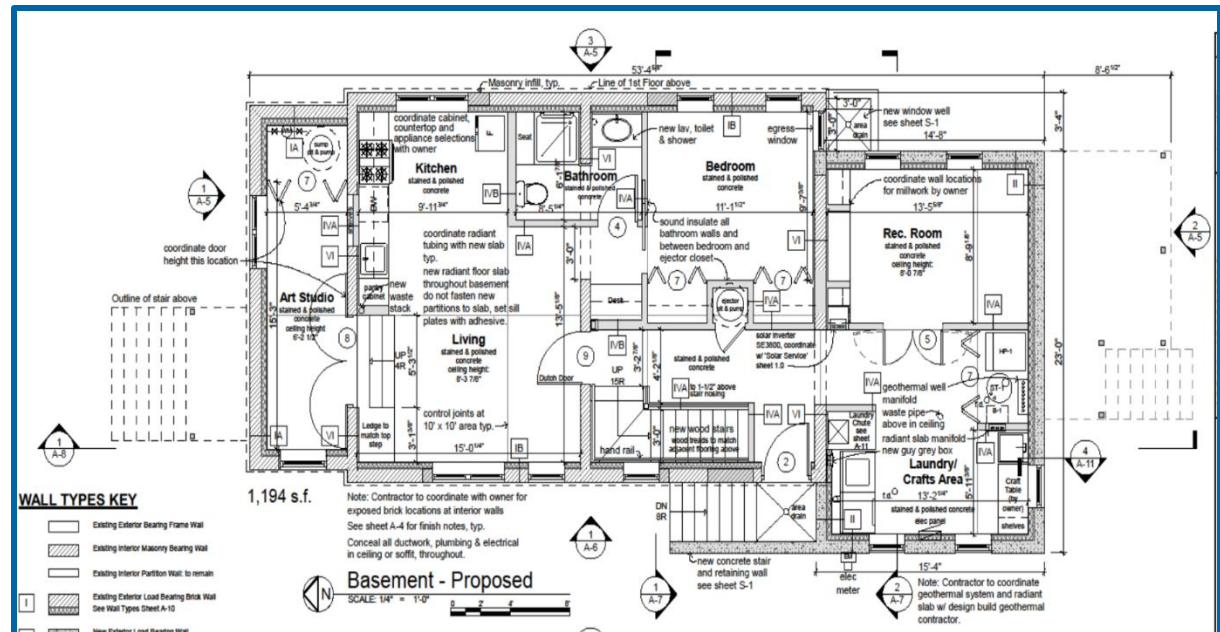
或是说「要在这里添加新楼梯」，而是准确地辨别地板开口所需的结构框架。



# 招标/许可证和施工文件

施工文件是详细的图表，完整并仔细地列出整个建筑工程。

承包商可以对其进行估价和开始施工，官方人员亦可以审查项目是否符合区划及建筑规范。



# 预计项目时程表

尽早开始 - 适当的计划需要时间！

## 设计时间：

(4 - 6 周，取决于客户反馈时间)

- 进行测量。 - 绘制现有建筑物。 - 制定不同选择用以审核。
- 根据您的反馈修改这些选项。

## 工程时间：

(4 - 6 周，取决于工程师的日程安排)

- 与工程师共同审核目标并进行所有计算。
- 当此过程开始时，客户的重大更改导致延迟和增加设计费用。

## 投标和许可时间：

标准计划审查 (最多 3 个月)

- 投标可以同时进行。

## 施工时间：

(3 - 9个月)

- 取决于项目复杂性和承包商的时程表。

# 平衡:

互相竞争的压力



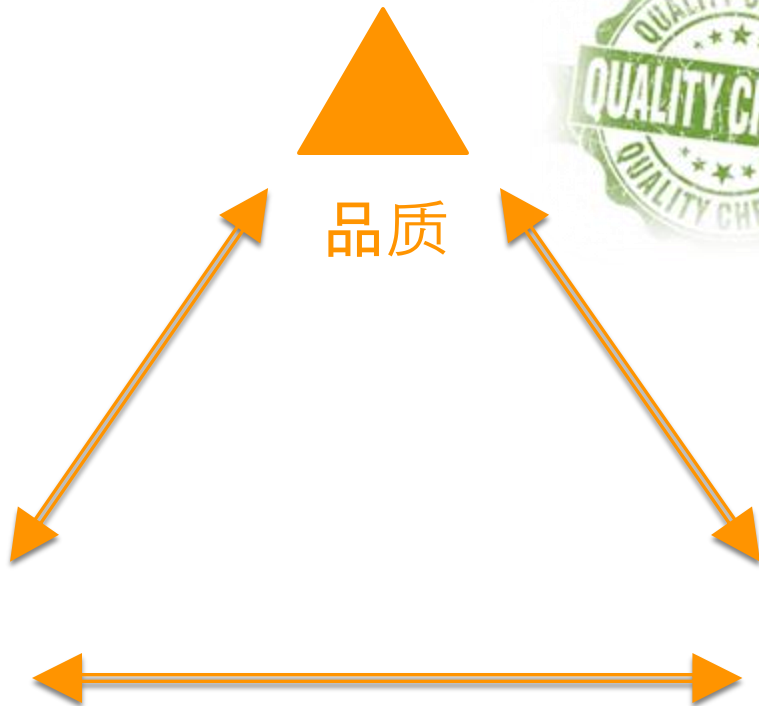
时间



品质



成本



# ADU 维修补助金

规划 与 施工



# 补助金资格要求

Description	补助金资格要点
业主	自住 高达140%的地区收入中位数 (AMI)
地理区域位置	位于《ADU 条例》规定的区域内
建筑物	必须是至少有20年楼龄的住宅  只可于一到四单位的物业添加一套改装单位, 而又符合此补助金资格
马车屋 (Coach Houses)	新的马车屋不得位于ADU核准范围以外
建筑咨询 (由芝加哥小区房屋服务(NHS)提供)	每套改装单位转换的单位都需要
规划补助金	高达 \$10,000  图表必须在拨款批准后的一年内完成  建筑师必须是现持伊利诺伊州执照的建筑师
申请要求	向建筑部提交计划以获得许可

# 补助金合资格要求

Description	Requirements Highlights
建筑补助金	高达 \$75,000 的贷款 (5 年可免除) 必须满足申请要求才能获得许可
芝加哥小区房屋服务 (NHS) 建筑服务	必须进行演练和审查计划 如果使现存空间符合规范, 需要建筑图表及工作说明(SOW)审查 将协助客户聘请承包商; 如果客户没有总承包商, 则需三个投标要求 如果客户已确认并定下承包商, 该承包商必须满足最低要求
其他要求	项目必须于一年内完成
	健康安全维修只可占资金之20%
现存违规单位之宽限期	1 年内需要使不合规的单位符合规范 试点期间不合规不会被罚款



# 补助金可报销费用

规划补助金	建筑补助金	其他费用
高达\$10,000之费用	高达\$75,000之费用	申请费: \$20
所需的ADU研讨会认证 (2小时) - 可能在第一笔款项前, 但必定于最后一笔款项前	提交记录通知和继续施工许可的最长期限 - 提交ADU计划后最多18个月	测量费: \$500
必须包括内部建筑计划 (修复项目 - 三级计划, 包括初步定价, (1)现有平面图, (2)示范平面图, (和 3)拟议平面图; 新项目 - 拟议的平面图和任何的建筑工地示范平面图)	施工管理服务	建筑部(DOB)许可证: \$300 因项目而异
建筑服务 <ul style="list-style-type: none"><li>建筑咨询</li><li>为了完整起见计划审查</li></ul>	能源效益评估	
建筑师/客户必须于 1 年内向市政府提交计划 (最后一笔款项); 计划必须标记为 ADU		

# 付款时程表

## 建筑师

30%款项 - 收到已签署的计划书后

30%款项 - 收到95%客户批准的许可证图集后

40%款项 - 收到许可证/投标集已经100%递交芝加哥市建筑部  
(DOB) 的证明后

## 总承包商

进度款项基于 收到的宣誓声明和款项检查

# 额外的资金来源



# 申请方法

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





有什么疑问?

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

客户服务  
773.329.4111