



2025 附屬 住宅單位

我們很高興為您介紹我們的住宅單位以提供更有彈性和現代的方案解決現時的房屋問題。這本簡介將會向您提供有關我們的團隊，工作流程及模組怎樣助您有效並充滿信心地建立您的單位。



目錄

什麼是ARU?	3
加拿大的居住環境現況	3
LandSeed 是您的最佳之選!	4
為何需要ARU?	5
財務模型範例	5
建構您的未來	6
可持續發展	6
市場需求	6
我們的優勢	7
微型房屋模組	8
4個步驟流程	9
安裝指引	10
FAQ's - 微型住宅規格	12
FAQ's - 建築成本	12
FAQ's - 生活裝潢	13
FAQ's - 申請牌照事宜	14
一般流程	15



@LANDSEED.CA

什麼是ARU?

附屬住宅單位(Accessory Residential Unit (ARU)), 也稱為二級單位 (Accessory Dwelling Unit (ADU)), 是一種與主要住宅建立於同一地段的次要及獨立居住空間。這種單位通常比起主要單位更小，同時可以獨立建設或與主要單位連接。二級單位多數是為提供額外的生活空間予家人，租住者，或是客人。此單位通常帶有基本生活設施如廚房，廁所及休息空間。

加拿大的居住環境現況

加拿大現時正面對可實現和可持續的房屋短缺選擇。許多加拿大人及其居民因經濟限制，區域規定和文化偏好而遇上障礙。



在安大略省，新政策下每一住宅用地內可以建造 2-3 個附屬住宅單位。



分離式附屬住宅單位現時需求正在增加，是作為多代同堂生活及自住安老的合宜選擇。



視乎不同地區，附屬住宅單位可以為屋主可以每月賺取\$1,500 - \$2,500的租金收入。

LandSeed 是您的最佳之選!

LandSeed可以協助您靈活且具適應性地申請及裝設附屬住宅單位。此單位提供價值予正身處不同人生階段的屋主。附屬住宅單位可作住宅，租用，辦公室，工作室用途。

LandSeed和其合作夥伴擁有多年的物業，住宅商業工地建設項目發展的經驗。我們的合作夥伴提供高效，低影響建築及可快速投入使用的設施。我們將全程陪伴跟進，為您提供一站式服務。由初步興趣到最終建立一間ARU，您可以參與其中，我們會確保過程順利。

融合數據、合作與社區力量，
重新詮釋置業新可能



 LandSeed

為何需要ARU? 經濟上對您的好處



租金收入

- 可作為租金收入
- 提升物業價值
- ARU令物業價值同時上升
- 於高需求地區轉售有更強的競爭力



物業價值

- 房產升值可抵建造附屬住宅(ARU)的成本
- 能有潛力提升物業的價值
- 符合所有市政、省和聯邦建築規範
- 保值並隨著時間的推移而升值



可負擔性

- 成本比全新建設的房屋更低(一般為35萬以上)
- 更低維護成本
- 佔地更小 = 維護成本更低

ARU可以增長淨值，提供月收入，令您人生有更多選擇

租金高於按揭款項，令您賺取被動收入

加建後院附屬住宅 (ARU)
不僅是明智的投資，更是一種多方受益的長遠策略。

財務模型範例

假設您建造的ARU單位需要為20萬元，而您需以5.5%的利率申請25年期抵押按揭。

在安大略省的許多市場，合法的一房ARU單位租金為每月\$1,800至\$2,200，中間價位估計為每月\$2,000。

每月抵押貸款還款額	約\$1,227
平均租金收入	每月\$2,000
淨每月收入	\$773
年度正向現金流	\$9,276

每月
收入
\$773

建構您的未來

每次按揭款項都會增加您的所有權。與租金不同，這些資金會以房屋淨值增長的形式返還給您。此外，隨著市場的成長，您的房產價值也會隨之成長。

每年3%的適度增值意味著隨著時間的推移，您將獲得數萬元的額外淨資產。

絕佳的房地產投資

這可以成就您的未來！
您可以將後院變成一項資產，支撐您的生活，並實現您的長期財務自由。

- 維護成本低
- 高效率
- 轉售潛力巨大
- 具成本效益和靈活性

靈活的使用

- 適合老年父母的絕佳住所
- 成年子女獨立生活的一個好選擇
- 可以用作客人私人的住所或辦公室
- 縮小原住所的規模而依然居住於物業內



可持續發展

ARU單位相比傳統的住房更具有永續性。它們使用較少的電力，食水。水電費，污水處理費和公用事業費也較低。同時於建造時使用較少物料以減少浪費。ARU的主要建設希望使用較低的碳排放足跡，這使工程使用再生能源為ARU供電可能更具成本效益。

ARU單位的極簡特性有助於減少能源消耗。
此類有助於提高人口密度，從而減少土地使用和城市擴張。

全新的房屋
(平均)

\$700k

預製房屋
(平均)

\$350k

ADU單位
(平均)

\$200k



市場需求與社區貢獻

我們的優勢 我們的方式 (親力親為，零壓力)

我們經驗豐富及信譽良好的團隊會處理ARU單位的所有流程，包括不限於向您介紹單位安裝到最終交付。我們擁有設計、製造、融資及安裝等多方面的專業能力。團隊成員包括設計師、工程師、規劃師、專案經理、金融顧問、技術工人、運輸人員及地產經紀，為您提供全方位支援。

將ARU單位帶入房屋市場的
行業領導者

我們的設計

- 多種內外風格和元素
- 多種室內外設計風格與工程結構方案
- 提供側模組、二層模組以及單元之間的連接
- 應客戶的生活方式和環境變化

我們的物料

- 使用來自加拿大及使用高品質的能源效率和環境認證的物料
- 於標準化工廠中以精密工藝製造。
- 注於環保、耐久與長效使用，打造值得信賴的住房選擇

我們的建築方法

- 符合CSA A227和安大略省建築規範標準使抵押融資和貸款時更容易通過
- 符合安大略省建築規範標準
- 轉售和投資安全或自用可靠選擇
- 從規劃到交付流程簡化，全面符合各項標準

成功的例子及經驗

我們與合作夥伴與安大略省、魁北克省、新斯科細亞省、紐約州和加州的市政當局合作，了解及共同解決住房問題。ARU已成為現有住宅我的次要地段，被用作現有住宅地段的次要用途、多單元房產的馬車房以及空置土地上的獨立住宅。我們的合作夥伴曾出現在《龍穴》節目中，並與住房替代品的知名倡導者阿琳狄金森(Arlene Dickinson)進行了交流。

我們引領了監管和分區改革，並已成為全國住房議題之中值得信賴的聲音。

LandSeed 是一個系統、一個團隊和一個流程，旨在實現長期成功並改善所有居民的生活。

微型房屋模組

單位類型一覽 (1房、2房、無障礙單位)



The Cavalier

10'x26' w loft
單間配一衛



The Noble / The Balance

10'x35' w loft
一房一衛



The Valiant

10'x40' w loft
一房一衛



Module A

Adding a 11'x12' room
側向擴建



Module B

閣樓改建為全高度空間
二層結構

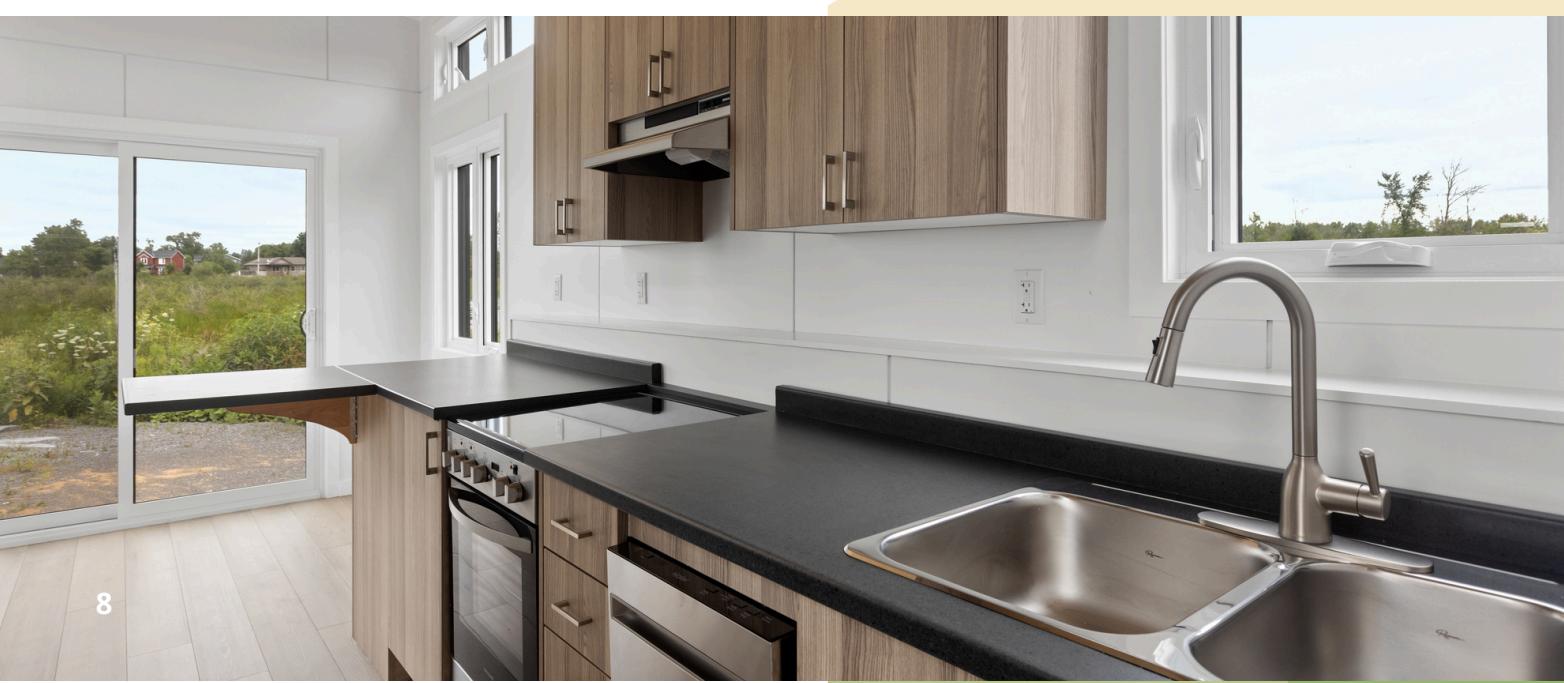


Geodesic Dome

Adding 160 sqft
四季供暖設計

客製化選項

我們亦部分客製化予客戶選擇室內裝潢(如地板，櫥櫃，固定裝置和牆身顏色)，室外裝潢(牆板顏色和材質以及窗戶和門的顏色)及輔助功能 (絕緣或非絕緣踢腳板、帶坡道和欄桿的辦公桌、帶加熱選項的測地線圓頂底座以及可供殘疾人使用的無障礙套餐。



4個步驟流程 (銷售核心部分)

我們會提供專業意見讓您了解每一項有關建立ARU單位的流程並確保一切順利。

1 可行性評估

我們將會核實物業地址，審查屋內分區和市政法規，以及勘測房產，並提供包含通過/失敗標準和建議的評估報告。以上評核將會收取 \$500收用，以作支付予我們的合作夥伴建造ARU的費用。

2 申請許可證及預算

申請許可證

我們將為您繪制場地平面圖、協調測量工作、準備並提交圖紙與許可申請，同時回應市政府的修改要求。

服務費用範圍：\$2,000–\$5,000

融資與資助支援

我們協助您探索各類融資方案與政府資助計劃。



3 設計及工程

您可以選擇一個已有的模組或者與我們商討自定義的理想設計。選擇您的裝潢、固定裝置和升級。您甚至可以選擇側模組、閣樓，甚至是露台。

設定時間表

我們會提供一個準確的工程時間表及列出基於你對於建築工程的詳細支出報表。

同時我們會在您的授權及首筆訂金後簽訂一份合約。

4 交付及裝設

單位的工程到交付程序，我們將會全權負責管理。

工地準備

我們將根據工地的需要進行挖掘，安裝地基及安裝公用設施並提供通道。

運送物料

我們會負責運送及安裝單位並確保我們有足夠的資料及許可完成整個工程。

最後檢查及交接

市政府將對該場地進行檢查，並確認單位已準備好投入使用中。

安裝指引

立即連接，一步到位

我們為您提供 全方位服務

LandSeed 團隊將全程協助您，首先包括設計、場地規劃和許可證申請。

其次，我們將負責整個場地準備。這是您的 ADU 交付前至關重要的一步，也是安裝的最後步驟，我們將為您提供所需的入住許可證。



地基

根據您所在城市/城鎮的不同，您的單位可以安裝在調平千斤頂上或螺旋樁上。

這些安裝將在設備交付前完成。

墊層/基座

交付前，ADU 的基底會鋪設一層礫石或完整的混凝土墊層

供氣

雖然在ADU中並不常見，但我們提供天然氣或丙烷介面。

請諮詢我們的團隊，以了解您的選擇。

主要住宅

輔助住宅 (ADU) 的規章制度規定，必須與主要住宅相連。

其位置和地塊大小也是需要重要考慮。例如，兩套住宅之間的位置、運輸通道、自然障礙物以及公用設施的路徑。



水源

供水管採用單獨的管溝，由主住宅供水。此管線採用絕緣設計，並包裹有伴熱線。

電力

電源供應器從主住宅的配電盤透過ESA指定的溝槽連接到ADU的位置。

此溝槽在ADU交付前安裝並檢查完畢。安裝到位後，連接即可。

下水道/化糞池

在城市地區，廢水會排至主住宅。在農村地區，廢水會被輸送至化糞池系統。

這促使人們考慮升級該系統。

FAQ's - 微型住宅規格

單位的最大寬度、高度和長度是多少？

- 由於省政府的規定，單位高度不能超過13.5'，超過規定的房屋需要較昂貴的封路措施及護送人員來提升障礙物。此外，也會導致路線不便，進一步增加成本。
- 單位如果寬度超過8.5' 需要許可證，但並不是一個昂貴的支出。我們大部分興建的單位寬度是10'。但單位寬度多於12' 會被視為與過高同等處理。
- 我們並不建議單位長度超過40'，但我們最多可以建到54'。長度會影響定位和更多軸方面帶來了挑戰，這也影響了單位內部佈局。

微型房屋如何隔熱？

- 我們的微型住宅採用閉孔噴塗泡沫徹底隔熱。從地板到牆面，再到屋頂，形成連續的隔熱和防潮層。

微型房屋配有 RV 設備嗎？

- 我們的微型房屋設計融入公寓大小的家電，盡量充分利用整個空間，而不使用大型家電，避免了露營拖車般的感覺。

微型房屋怎麼供熱和提供冷氣？

- 我們的房屋主要的供熱及提供冷氣的方法是使用無管迷你分離式熱泵/空調。它包含一個外部壓縮機和1-3個內部機頭。其他升級選項於亞北極/沙漠氣候升級版提供。在加拿大的冬季，我們從未遇到任何問題。

微型房屋需要使用哪一種能源以供電？

- 我們的標準住宅配備 100 安培配電盤。對於僅提供 30-50 安培供電的區域，配電盤功率可降低。如果需要為熱水浴缸等外部設施提供額外電力，也可以安裝 200 安培配電盤。

FAQ's - 建築成本

為什麼這種房屋對比起傳統房屋每平方英尺成本更高？

- 傳統住宅內包含功能較低且擁有共用元素的空間，例如臥室和走廊。這些空間對電力需求不多，且無需額外管道。微型住宅的每個角落都有其特定的用途，大部分空間都用於功能性強且成本高昂的房間，例如廚房和浴室。

微型房屋的壽命有多久？

- 我們的微型房屋符合國家規範，因此其品質與任何傳統房屋相同。但需要注意的是，任何房屋都需要定期維護及翻新。

費用範圍是多少？

- 一個由我們的團體興建的ARU單位，視乎您所選的單位模組及有關設計選項，一般收費為\$200,000到處275,000。

FAQ's - 生活裝潢

微型房屋會感覺狹窄和封閉嗎？

- 與行業名稱相反，微型住宅並不是一個狹小空間，而是將不常用的空間徹底利用。我們的住宅擁有10英尺（約3公尺）的寬度和10英尺（約3公尺）的室內天花板空間，能夠提供日常生活所需的舒適感。
- 廚房擁有您所需的所有儲存和工作區域，浴室則保留了所有需要的功能/部件。

房屋可以承受極端天氣條件嗎？

- 我們的微型房屋建立並可隔熱，可以承受加拿大冬天及美國的夏天。同時，也可應您的要求提供針對亞北極和沙漠氣候的升級服務。

如果我以後需要更多空間怎麼辦？

- 我們可以提供模組以增加空間，包括二樓及側面。
- 當單位維護保養得宜，我們的微型房屋也能保值。這個情況下，我們可以考慮出售，換成更大的微型房屋。

我可以自選表面材料／設計嗎？

- 我們所有模組提供多種顏色和紋理選擇，適用於各種室內外裝飾。例如牆板、地板、牆壁顏色、櫥櫃和燈具。所有選項均可透過線上目錄輕鬆管理。

FAQ's - 申請牌照事宜

微型房屋是經過許可及保固的嗎？

- 我們的微型住宅不但符合 CSA A277 認證，而且符合國家建築規範。這對於大多數微型住宅製造商來說並不常見。這使得我們的微型住宅在大多數城市都符合二級套房的資格。
- 們對製造提供全面的保固，而電器、加熱/冷卻裝置、地板和窗戶等各個元素都有各自的保固。

微型房屋需要安裝車輪嗎？或是可以安裝於地基上？

- 視乎當地的法律，有些省分可保留車輪(以及千斤頂)，而有些省分則要求必須採用永久性安裝。我們的主要安裝方法為使用工程師認可的螺旋樁作為基礎，這些螺旋樁符合永久性要求，並且可以根據需要拆卸。

這些微型房屋是否脫離電網，還是連接到電網服務？

- 雖然我們的微型房屋可以選擇離網運行，但大多數市政當局要求將單位安裝到公用設施或主要住宅上。
- 這包括電力、水、廢水，有時是天然氣（天然氣或丙烷）

哪些地段與地塊面積允許興建微型住宅？

- 各地城鎮或城市的附例與許可規定可能不同。
- 建議您諮詢我們的專業團隊，我們將根據您物業所在地的具體法規及現有狀況，為您提供準確的指導與評估建議。

一般流程

首次聯絡

通過電話，訊息，社交媒體或電郵與您直接聯絡。利用行銷手冊、網站和落地頁。

潛在客戶收集

透過資料，確保有興趣的客戶群已提交他們的聯絡資料及有關他們的物業詳情及地址。（提供技術手冊，幫助客戶進行更深入的調查及了解）

進入實行階段

確認客戶有意及核實其物業和財務狀況。於CRM系統產生發票，費用為\$500。

可行性評估

CRM系統負責管理驗證分區、授權、物業物流和配額。（為步驟 6建立總結報告）

財務規劃

CRM系統管理驗證財務狀況和可用選項。（為步驟 6建立總結報告）

報價

提供一個可行性及財務簡要報告予客戶，審查反映產品、安裝和輔助功能的定價方案。

簽署合同

提供產品選項，設計選項及輔助功能進入CRM以生成合同。向客戶提交合約並確認授權和定金。

場地準備

由LandSeed的承建商負責。

運送/安裝

由LandSeed的承建商負責。

入住/售後服務

將產品選擇、設計選擇和所需的輔助功能提供給CRM。（這將產生合約。）由LandSeed的承建商負責。



2025

附屬
住宅單位



 LandSeed

 info@landseed.ca

 landseed.ca

 514-662-2514