



# 2025 附属 住宅单位

我们很高兴为您介绍我们的住宅单位以提供更有弹性  
和现代的方案解决现时的房屋问题。这本简介将会向  
您提供有关我们的团队，工作流程及模组怎样助您有  
效并充满信心地建立您的单位。



# 目录

什么是ARU?	3
加拿大的居住环境现况	3
LandSeed 是您的最佳之选!	4
为何需要ARU?	5
财务模型范例	5
建构您的未来	6
可持续发展	6
市场需求	6
我们的优势	7
微型房屋模组	8
4个步骤流程	9
安装指引	10
FAQ's - 微型住宅规格	12
FAQ's - 建筑成本	12
FAQ's - 生活装潢	13
FAQ's - 申请牌照事宜	14
一般流程	15



@LANDSEED.CA

# 什么是ARU?

附属性住宅单位(Accessory Residential Unit (ARU)), 也称为二级单位 (Accessory Dwelling Unit (ADU)), 是一种与主要住宅建立于同一地段的次要及独立居住空间。这种单位通常比起主要单位更小, 同时可以独立建设或与主要单位连接。二级单位多数是为提供额外的生活空间予家人, 租住者, 或是客人。此单位通常带有基本生活设施如厨房, 厕所及休息空间。

## 加拿大的居住环境现况

加拿大现时正面对可实现和可持续的房屋短缺选择。许多加拿大人及其居民因经济限制, 区域规定和文化偏好而遇上障碍。



在安大略省, 新政策下每一住宅用地内可以建造 2-3 个附属性住宅单位。



分离式附属性住宅单位现时需求正在增加, 是作为多代同堂生活及自住安老的合宜选择。



视乎不同地区, 附属性住宅单位可以为屋主可以每月赚取\$1,500 - \$2,500的租金收入。

# LandSeed 是您的最佳之选!

LandSeed可以协助您灵活且具适应性地申请及装设附属性住宅单位。此单位提供价值予正身处不同人生阶段的屋主。附属性住宅单位可作住宅，租用，办公室，工作室用途。

LandSeed和其合作伙伴拥有多年的物业，住宅商业工地建设项目发展的经验。我们的合作伙伴提供高效，低影响建筑及可快速投入使用设施。我们将全程陪伴跟进，为您提供一站式服务。由初步兴趣到最终建立一间ARU，您可以参与其中，我们会确保过程顺利。

融合数据、合作与社区力量，  
重新诠释置业新可能



 LandSeed

## 为何需要ARU? 经济上对您的好处



### 租金收入

- 可作为租金收入
- 提升物业价值
- ARU令物业价值同时上升
- 于高需求地区转售有更强的竞争力
- 



### 物业价值

- 房产升值可抵建造附属住宅(ARU)的成本
- 能有潜力提升物业的价值
- 符合所有市政、省和联邦建筑规范
- 保值并随着时间的推移而升值
- 



### 可负担性

- 成本比全新建设的房屋更低(一般为35万以上)
- 更低维护成本
- 占地更小 = 维护成本更低

ARU可以增长净值，提供月收入，令您人生有更多选择

租金高于按揭款项，令您赚取被动收入

加建后院附属性住宅 (ARU)  
不仅是明智的投资，更是一种多方受益的长远策略。

## 财务模型范例

假设您建造的ARU单位需要为20万元，而您需以5.5%的利率申请25年期抵押按揭。

在安大略省的许多市场，合法的一房ARU单位租金为每月\$1,800至\$2,200，中间价位估计为每月\$2,000。

每月抵押贷款还款额	約\$1,227
平均租金收入	每月\$2,000
净每月收入	\$773
年度正向现金流	\$9,276

每月  
收入  
\$773

# 建构您的未来

每次按揭款项都会增加您的所有权。与租金不同，这些资金会以房屋净值增长的形式返还给您。此外，随着市场的成长，您的房产价值也会随之成长。

每年3%的适度增值意味着随着时间的推移，您将获得数万元的额外净资产。

## 绝佳的房地產投資

这可以成就您的未来！

您可以将后院变成一项资产，支撑您的生活，并实现您的长期财务自由。

- 维护成本低
- 高效率
- 转售潜力巨大
- 具成本效益和灵活性

## 灵活的使用

- 适合老年父母的绝佳住所
- 成年子女独立生活的一个好选择
- 可以用作客人私人的住所或办公室
- 缩小原住所的规模而依然居住于物业内



## 可持续发展

ARU单位相比传统的住房更具有永续性。它们使用较少的电力，食水。水电费，污水处理费和公用事业费也较低。同时于建造时使用较少物料以减少浪费。 ARU的主要建设希望使用较低的碳排放足迹，这使工程使用再生能源为 ARU 供电可能更具成本效益。

ARU单位的极简特性有助于减少能源消耗。

此类有助于提高人口密度，从而减少土地使用和城市扩张。

全新的房屋  
(平均)

\$700k

预制房屋  
(平均)

\$350k

ADU单位  
(平均)

\$200k

## 我们的优势 我们的方式 (亲力亲为，零压力)

我们经验丰富及信誉良好的团队会处理ARU单位的所有流程，包括不限于向您介绍单位安装到最终交付。我们拥有设计、制造、融资及安装等多方面的专业能力。团队成员包括设计师、工程师、规划师、专案经理、金融顾问、技术工人、运输人员及地产经纪，为您提供全方位支援。

将ARU单位带入房屋市场的  
行业领导者

### 我们的设计

- 多种内外风格和元素
- 多种室内外设计风格与工程结构方案
- 提供侧模组、二层模组以及单元之间的连接
- 应客户的生活方式和环境变化

### 我们的物料

- 使用来自加拿大及使用高品质的能源效率和环境认证的物料
- 于标准化工厂中以精密工艺制造。
- 注于环保、耐久与长效使用，打造值得信赖的住房选择

### 我们的建筑方法

- 符合CSA A227和安大略省建筑规范标准使抵押融资和贷款时更容易通过
- 符合安大略省建筑规范标准
- 转售和投资安全或自用可靠选择
- 从规划到交付流程简化，全面符合各项标准

我们与合作伙伴与安大略省、魁北克省、新斯科细亚省、纽约州和加州的市政当局合作，了解及共同解决住房问题。 ARU已成为现有住宅的次要地段，被用作现有住宅地段的次要用途、多单元房产的马车房以及空置土地上的独立住宅。我们的合作伙伴曾出现在《龙穴》节目中，并与住房替代品的知名倡导者阿琳狄金森(Arlene Dickinson)进行了交流。

我们引领了监管和分区改革，并已成为全国住房议题之中值得信赖的声音。

LandSeed 是一个系统、一个团队和一个流程，旨在实现长期成功并改善所有居民的生活。

# 微型房屋模组

## 单位类型一览 (1房、2房、无障碍单位)



The Cavalier

10'x26' w loft  
单间配一卫



The Noble / The Balance

10'x35' w loft  
一房一卫



The Valiant

10'x40' w loft  
一房一卫



Module A

Adding a 11'x12' room  
侧向扩建



Module B

阁楼改建为全高度空间  
二层结构

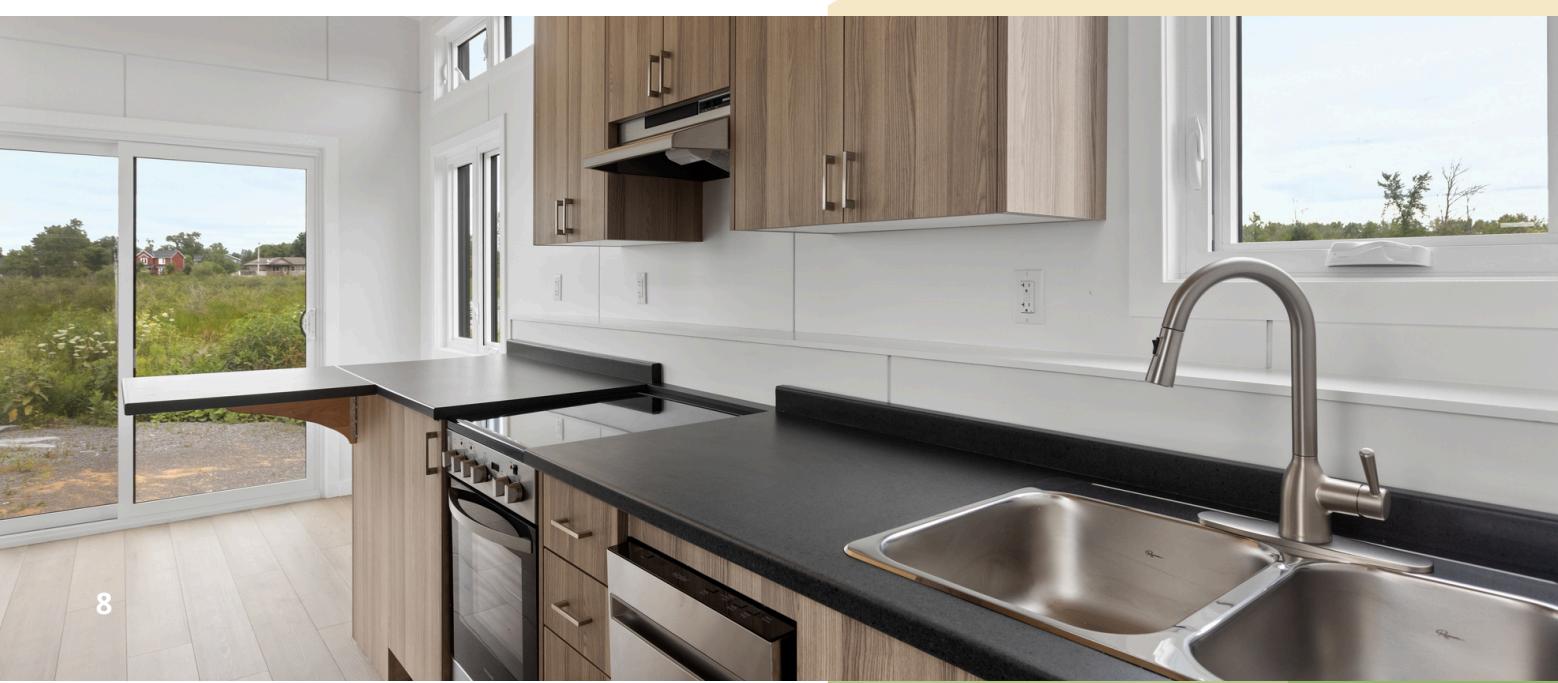


Geodesic Dome

Adding 160 sqft  
四季供暖设计

## 客制化选项

我们亦部分客制化予客户选择室内装潢(如地板，橱柜，固定装置和墙身颜色)，室外装潢(墙板颜色和材质以及窗户和门的颜色)及辅助功能 (绝缘或非绝缘踢脚板、带坡道和栏杆的办公桌、带加热选项的测地线圆顶底座以及可供残疾人使用的无障碍套餐)。



## 4步骤流程 (销售核心部分)

我们会提供专业意见让您了解每一项有关建立ARU单位的流程并确保一切顺利。

### 1

### 可行性评估

我们将会核实物业地址，审查屋内分区和市政法规，以及勘测房产，并提供包含通过/失败标准和建议的评估报告。以上评估将会收取 \$500收用，以作支付予我们的合作伙伴建造ARU的费用。

### 2

### 申请许可证及预算

#### 申请许可证

我们将为您绘制场地平面图、协调测量工作、准备并提交图纸与许可申请，同时回应市政府的修改要求。

服务费用范围：\$2,000-\$5,000

#### 融资与资助支援

我们协助您探索各类融资方案与政府资助计划。



### 3

### 设计及工程

您可以选择一个已有的模组或者与我们商讨自定义的理想设计。选择您的装潢、固定装置和升级。您甚至可以选择侧模组、阁楼，甚至是露台。

#### 设定时间表

我们会提供一个准确的工程时间表及列出基于你对于建筑工程的详细支出报表。

同时我们会在您的授权及首笔订金后签订一份合约。

### 4

### 交付及装设

单位的工程到交付程序，我们将会全权负责管理。

#### 工地准备

我们将根据工地的需要进行挖掘，安装地基及安装公用设施并提供通道。

#### 运送物料

我们会负责运送及安装单位并确保我们有足够的资料及许可完成整个工程。

#### 最后检查及交接

市政府将对该场地进行检查，并确认单位已准备好投入使用中。

# 安装指引

立即连接，一步到位

## 我们为您提供 全方位服务

LandSeed 团队将全程协助您，首先包括设计、场地规划和许可证申请。

其次，我们将负责整个场地准备。这是您的 ADU 交付前至关重要的一步，也是安装的最后步骤，我们将为您提供所需的入住许可证。



## 地基

根据您所在城市/城镇的不同，您的单位可以安装在调平千斤顶上或螺旋桩上。

这些安装将在设备交付前完成。

## 垫层/基座

交付前，ADU 的基底会铺设一层砾石或完整的混凝土垫层

## 供气

虽然在ADU中并不常见，但我们提供天然气或丙烷介面。

请谘询我们的团队，以了解您的选择。

## 主要住宅

辅助住宅 (ADU) 的规章制度规定，必须与主要住宅相连。

其位置和地块大小也是需要重要考虑。例如，两套住宅之间的位置、运输通道、自然障碍物以及公用设施的路径。



## 水源

供水管采用单独的管沟，由主住宅供水。此管线采用绝缘设计，并包裹有伴热线。

## 电力

电源供应器从主住宅的配电盘透过ESA指定的沟槽连接到ADU的位置。

此沟槽在ADU交付前安装并检查完毕。安装到位后，连接即可。

## 下水道/化粪池

在城市地区，废水会排至主住宅。在农村地区，废水会被输送至化粪池系统。

这促使人们考虑升级该系统。

# FAQ's - 微型住宅规格

## 单位的最大宽度、高度和长度是多少？

- 由于省政府的规定，单位高度不能超过13.5'，超过规定的房屋需要较昂贵的封路措施及护送人员来提升障碍物。此外，也会导致路线不便，进一步增加成本。
- 单位如果宽度超过8.5' 需要许可证，但并不是一个昂贵的支出。我们大部分兴建的单位宽度是10'。但单位宽度多于12' 会被视为与过高同等处理。
- 我们并不建议单位长度超过40'，但我们最多可以建到54'。长度会影响定位和更多轴方面带来了挑战，这也影响了单位内部布局。

## 微型房屋如何隔热？

- 我们的微型住宅采用闭孔喷涂泡沫彻底隔热。从地板到墙面，再到屋顶，形成连续的隔热和防潮层。

## 微型房屋配有 RV 设备吗？

- 我们的微型房屋设计融入公寓大小的家电，尽量充分利用整个空间，而不使用大型家电，避免了露营拖车般的感觉。

## 微型房屋怎么供热和提供冷气？

- 我们的房屋主要的供热及提供冷气的方法是使用无管迷你分离式热泵/空调。它包含一个外部压缩机和1-3个内部机头。其他升级选项于亚北极/沙漠气候升级版提供。在加拿大的冬季，我们从未遇到任何问题。

## 微型房屋需要使用哪一种能源以供电？

- 我们的标准住宅配备 100 安培配电盘。对于仅提供 30-50 安培供电的区域，配电盘功率可降低。如果需要为热水浴缸等外部设施提供额外电力，也可以安装 200 安培配电盘。

# FAQ's - 建筑成本

## 为什么这种房屋对比起传统房屋每平方英尺成本更高？

- 传统住宅内包含功能较低且拥有共用元素的空间，例如卧室和走廊。这些空间对电力需求不多，且无需额外管道。微型住宅的每个角落都有其特定的用途，大部分空间都用于功能性且成本高昂的房间，例如厨房和浴室。

## 微型房屋的寿命有多久？

- 我们的微型房屋符合国家规范，因此其品质与任何传统房屋相同。但需要注意的是，任何房屋都需要定期维护及翻新。

## 用范围是多少？

- 一个由我们的团体兴建的ARU单位，视乎您所选的单位模组及有关设计选项，一般收费为 \$200,000到处275,000。

# FAQ's - 生活装潢

## 微型房屋会感觉狭窄和封闭吗？

- 与行业名称相反，微型住宅并不是一个狭小空间，而是将不常用的空间彻底利用。我们的住宅拥有10英尺（约3公尺）的宽度和10英尺（约3公尺）的室内天花板空间，能够提供日常生活所需的舒适感。
- 厨房拥有您所需的所有储存和工作区域，浴室则保留了所有需要的功能/部件。

## 房屋可以承受极端天气条件吗？

- 我们的微型房屋建立并可隔热，可以承受加拿大冬天及美国的夏天。同时，也可应您的要求提供针对亚北极和沙漠气候的升级服务。

## 如果我以后需要更多空间怎么办?

- 我们可以提供模组以增加空间，包括二楼及侧面。
- 当单位维护保养得宜，我们的微型房屋也能保值。这个情况下，我们可以考虑出售，换成更大的微型房屋。

## 我可以自选表面材料／设计吗?

- 我们所有模组提供多种颜色和纹理选择，适用于各种室内外装饰。例如墙板、地板、墙壁颜色、橱柜和灯具。所有选项均可透过线上目录轻松管理。

## FAQ's - 申请牌照事宜

### 微型房屋是经过许可及保固的吗?

- 我们的微型住宅不但符合 CSA A277 认证，而且符合国家建筑规范。这对于大多数微型住宅制造商来说并不常见。这使得我们的微型住宅在大多数城市都符合二级套房的资格。
- 我们对制造提供全面的保固，而电器、加热/冷却装置、地板和窗户等各个元素都有各自的保固。

### 微型房屋需要安装车轮吗?或是可以安装于地基上?

- 视乎当地的法律，有些省分可保留车轮(以及千斤顶)，而有些省分则要求必须采用永久性安装。我们的主要安装方法为使用工程师认可的螺旋桩作为基础，这些螺旋桩符合永久性要求，并且可以根据需要拆卸。

### 这些微型房屋是否脱离电网，还是连接到电网服务?

- 虽然我们的微型房屋可以选择离网运行，但大多数市政当局要求将单位安装到公用设施或主要住宅上。
- 这包括电力、水、废水，有时是天然气 (天然气或丙烷)

### 哪些地段与地块面积允许兴建微型住宅?

- 各地城镇或城市的附例与许可规定可能不同。
- 建议您咨询我们的专业团队，我们将根据您物业所在地的具体法规及现有状况，为您提供准确的指导与评估建议。

## 一般流程

### 首次联络

通过电话，讯息，社交媒体或电邮与您直接联络。利用行销手册、网站和落地页。

### 潜在客户收集

透过资料，确保有兴趣的客户群已提交他们的联络资料及有关他们的物业详情及地址。(提供技术手册，帮助客户进行更深入的调查及了解)

### 进入实行阶段

确认客户有意及核实其物业和财务状况。于CRM系统产生发票，费用为\$500。

### 可行性评估

CRM系统负责管理验证分区、授权、物业物流和配额。 (为步骤 6建立总结报告)

### 财务规划

CRM系统管理验证财务状况和可用选项。 (为步骤 6建立总结报告)

### 报价

提供一个可行性及财务简要报告予客户，审查反映产品、安装和辅助功能的定价方案。

### 签署合同

提供产品选项，设计选项及辅助功能进入CRM以生成合同。向客户提交合约并确认授权和定金。

### 场地准备

由LandSeed的承建商负责。

### 运送/安装

由LandSeed的承建商负责。

### 入住/售后服务

将产品选择、设计选择和所需的辅助功能提供给 CRM。 (这将产生合约。) 由LandSeed的承建商负责。



# 2025

## 附属 住宅单位



 LandSeed

 info@landseed.ca

 landseed.ca

 514-662-2514