

如何在我的物業建立租賃單位？

華盛頓哥倫比亞特區大部分獨立家庭房屋均獲許擁有一個租賃單位。租賃單位通常位於物業地庫或後院。根據你的住所土地用途分區規定，有時稱作附屬住宅單元或兩戶家庭住宅。所有租賃單位必須設有獨立入口，以及作起居、睡眠、飲食、烹飪和衛生之用的固定房間和設備。

租賃單位有哪些好處？

租賃單位可為業主提供額外收入，應付物業稅等家庭成本。這些單位亦可在出租房屋量較少的社區提供額外房屋。

附屬住宅單元與平價居住單元是否相同？

不是。[平價居住單元](#)適用於符合收入要求的家庭。附屬住宅單元則不設收入要求。

我如何知道能否在我的物業建立租賃單位？

首先，請查閱你所屬社區的土地用途分區規定，確定你的物業是否獲許擁有一個租賃單位。

- 如你所屬街區在[此地圖上](#)劃為黃色，則你可建立一個附屬住宅單元。根據你所居地方而定，你的物業必須最少為 1,200 或 2,000 平方呎。附屬住宅單元出租期間，你亦必須居住於該住宅物業內。
- 或，如你所屬街區在[此地圖上](#)（區內主要為排屋）劃為黃色，則你的物業可建為兩戶家庭住宅，即擁有不多於兩個單位的住所。

如要了解你物業的土地用途分區，請[查找你的地址](#)，或安排與消費者與法規事務部（DCRA）會面，了解更多資訊。

我是否需要建造獨立建築結構，方能建立租賃單位？

不。你住所現有的部份地方（例如英式地庫）可轉為租賃單位。

如我最終建造附屬住宅單元，是否需要獲得華盛頓政府審批？

需要。如要為附屬住宅單元建造獨立結構，需要透過消費者與法規事務部 [申請建築許可](#)，並符合所有建築及土地用途分區守則。

由零開始建造附屬住宅單元，需採取哪些步驟？

建造附屬住宅單元的一般程序如下：

1. 確定你的物業在土地用途分區法律下，是否獲許擁有一個附屬住宅單元。
2. 尋找一位熟識當地建築法律的建築師或設計師。
3. 建築師訪視你的物業並提出建議書，詳述他們的服務和費用。
4. 建築師根據你的需要和目標，設計符合華盛頓特區守則的附屬住宅單元。圖則亦須包括電力、管道及其他技術系統的規劃。
5. 你或建築師可使用消費者與法規事務部的（DCRA）的許可嚮導（Permit Wizard）提交項目申請，開始圖則審查程序。
6. 消費者與法規事務部或需就你的圖則諮詢其他華盛頓特區機構，例如美國運輸部、能源及環境部，或哥倫比亞特區供水與污水處理局等半政府機構。
7. 完成圖則審查後（一般為 45 至 60 天），消費者與法規事務部將就你的項目簽發審批許可。
8. 你可向多家承建商分享建築圖則，並比較投標價。選擇承建商前，應先查閱參考及法律文件。[消費者與法規事務部承建商評級系統](#)能助你為項目尋找獲適當牌照、效率高的專業建築人員。

9. 附屬住宅單元需建造而設。建築師協助決定所採用的建築物料，並應對項目中突如其來的變動。建築檢查員到訪施工地點，確保項目符合規定。

我能否獲得貸款，以助支付建設附屬住宅單元的成本？

如你擁有穩定收入、良好信用評分和充裕的家庭資產，或符合貸款資格。尋找貸款人前，你需估算項目總成本，包括建築和許可費用。

租賃單位是否需要獲得華盛頓特區政府審批？

需要。租賃單位前，你必須在建築（按要求）期間完成檢查，並且進行最終檢查，確保你的物業安全可供居住，並符合租賃單位的要求。單位通過檢查後，你必須申請[基本商業牌照](#)。

誰能租用我家中的單位？

任何同意租約條款的人士。選擇租客時，你應該進行信用和背景審查。你必須遵守公平住屋指引，防止基於種族、膚色、國籍、宗教、性別、家庭狀況或殘疾的歧視。

你也可租予參與房屋援助計劃（例如[自選房屋補助券計劃](#)）的家庭。向華盛頓特區房屋委員會[提交意向書](#)，了解更多有關租屋予此計劃家庭的資訊。

我能否在 Airbnb 出租單位？

如你選擇出租物業上的單位為 Airbnb，則須滿足其他額外要求。你需獲得短期租賃牌照及適當保險。如出租單位為 Airbnb，一次不得超過 30 天，或每年不得超過 90 天。

我需要聘請物業管理員嗎？

由你決定。你可自行管理物業或聘用物業管理員。物業管理員將代你篩查租客、領收租金、進行維修及支付水電費等事項。物業管理員收取的費用最高為租賃單位總租金的 8% 至 10%，總租金即每月租金加水電費用總額。

我有問題，這裡並無解答。我能聯絡誰？

如你對租賃單位土地用途分區抱有任何疑問，請致電土地用途分區管理辦公室 (202) 442-4576。辦公時間為星期一、星期二、星期三及星期五上午 8:30 至下午 4:30，以及星期四上午 9:30 至下午 4:30。

如你對許可或商業牌照抱有疑問，請使用[網上表格](#)聯絡消費者與法規事務部，發送電郵至 dcra@dc.gov，瀏覽 dcra.dc.gov 與我們即時聊天，或致電 (202) 442-4400。辦公時間為星期一、星期二、星期三及星期五上午 8:30 至下午 4:30，以及星期四上午 9:30 至下午 4:30。

此頁最後更新日期為 2021 年 5 月。