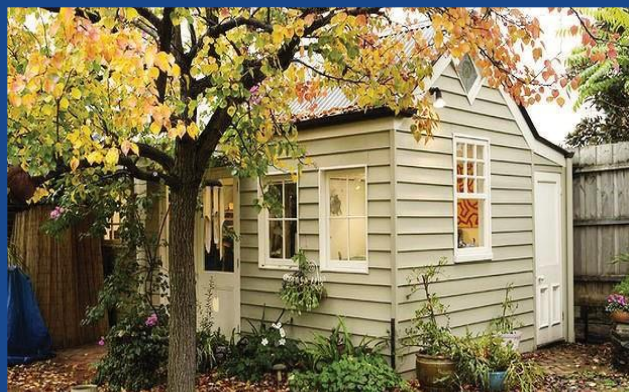




加利福尼亚州住房和社区发展部

附属住宅单元 手册

2025 年 1 月



目录

加州的附属住宅单元	4
加州住房与社区发展部.....	6
术语表	8
ADU 法律近期变化概述	13
常见问题	18
66323 单元.....	18
附属住宅单元 (ADU)	21
卧室.....	21
违反建筑法规	21
海岸委员会	21
契约限制.....	22
费用	22
消防和消防水喷淋设施要求.....	23
资金	24
高度要求.....	25
业主协会 (HOA)	26
住房要素和支持住房指定	27
初级附属住宅单元 (JADU)	28
地方 ADU 法令和地方机构.....	30
人造住宅.....	31
活动房屋公园	32
多户住宅 ADU	32
不符合规定的分区	33
业主居住.....	34
停车要求.....	34
许可申请和许可机构	35
租赁条款.....	37

出售和单独转让.....	37
参议院第 9 号法案（以下简称“SB 9”）（2021 年法规第 162 章）	37
后退.....	38
面积要求和限制.....	39
太阳能要求.....	40
小型住宅.....	40
ADU 的类型	41
未经许可的建筑和 ADU	42
公用事业.....	43
分区、开发和其他标准	43
资源.....	46
州 ADU 法律的变化.....	46
AB 2533	46
SB 1211	47
SB 477	47
AB 976 和 AB 1033.....	48
AB 1332	49
AB 434	49
AB 345	49
AB 3182	50
AB 68、AB 881 和 SB 13	50
AB 587、AB 670 和 AB 671	51
法规变更汇总表.....	53

加州的附属住宅单元

附属住宅单元 (ADU) 和初级附属住宅单元 (JADU) 是加州增加急需住房的创新而有效的选择。自 2016 年以来，随着立法机构致力于解决全州的住房危机，州 ADU 法律不断发展，进一步降低了开发更多经济适用房的障碍。随着这些法律的变化，HCD 的目标是通过教育、技术援助和执法来确保这些法律应用的一致性和清晰度。¹

ADU 的好处

ADU 提供了广泛的好处，包括：

- 在加利福尼亚州，ADU 是一种**负担得起**的住宅类型，因为它们不需要支付土地、大型新基础设施、结构化停车场或电梯的费用。
- ADU 可以为房主提供**收入来源**。
- ADU 通常采用具有**成本效益的木结构建筑**，其成本大大低于新建多户填充式建筑中的住宅。
- ADU 允许**大家庭**彼此靠近，同时又能保持**隐私**。
- ADU 可以提供与许多新建公寓一样大的**居住空间**，非常适合个人、夫妇、小家庭、朋友、年轻人和老年人居住。
- ADU 为房主提供了与家庭成员和其他人共享独立生活区的**灵活性**，使老年人能够居家养老。

事实上，加州人越来越认识到 ADU 的好处，ADU 也正在发挥着作用。2016-2023 年间，该州每年允许建造的 ADU 数量从 1336 个增加到 26924 个，增长了 20 倍。2023 年，ADU 在全州获批的所有住宅中占比超过 21%。

作为填充式发展策略的 ADU

顾名思义，ADU 是在已经开发但土地利用率不足的地区建造的。此外，对位于交通枢纽附近的 ADU 的停车要求的限制也进一步鼓励了 ADU 的建设，尤其是在那些可以方便地到达工作地点和其他便利设施的地方，从而进一步减少对车辆的依赖。

因此，ADU 建设是一项重要的填充式开发策略，通过减少人们的出行距离，减少温室气体排放，改善空气质量；减少为新开发项目对农业用地、敏感聚居地和开放空间的改造；降低建设和维护昂贵的基础设施的成本；促进健康环保的主动式交通等。

¹ 本更新的 ADU 手册参考了 2025 年 1 月 1 日生效的最新立法所修订的法律。

鉴于有关 **ADU** 的法律不断变化以及这种住房类型的重要性日益增加，加州住房和社区发展部更新了本 **ADU** 手册，并将继续致力于促进各种收入水平的住房建设。

加州住房与社区发展部

有朝一日，每一位加州居民都能在充满机遇的健康社区中生活、工作和娱乐，这是加州住房和社区发展部的愿景，其使命是为所有加州人提供安全、经济适用的住房和充满活力、包容、可持续发展的社区。为实现这一目标，加州住房发展局增加并保护加州经济适用房供应，并通过政策和研究制定有效的住房危机解决方案。

住房问责部门

尽管加州通过了多项旨在增加加州各收入水平居民可负担得起的住房供应的法律，但加州的住房危机已达到了历史性的程度。作为 2021-2022 年州预算的一部分，加州住房发展委员会获得了更多的工作人员来加强其问责制工作，并成立了住房问责制部门 (HAU)。虽然教育和技术援助始终是房屋发展委员会问责工作的第一步，但房屋问责股要求各辖区履行其住房要素承诺并遵守州住房法。违反州住房法（包括州 ADU 法）可能会导致后果，包括撤销住房要素认证和提交加州总检察长办公室。

技术援助

在如何遵守州法律方面，地方层面可能存在不确定性或教育需求，尤其是在州法律不断演变的情况下。HCD 为寻求建立 ADU 的业主和开发商以及倡导者、地方机构和其他相关方提供技术援助。

有关州 ADU 法律应用的任何问题均可通过在线 [ADU 门户网站](#) 提交给 HCD。请在在线表格中提供尽可能详细的信息。HCD 可能会要求提供更多信息，包括但不限于地方机构的拒绝和沟通。

寻求帮助或向 HCD 提交 ADU 法令的地方机构也必须使用在线门户。

如果您在使用 ADU 门户网站时遇到技术问题，请发送电子邮件至 ADUPortal@hcd.ca.gov。

若有超出本手册提供范围的问题，请联系当地许可机构（如市或郡）或私人律师。

州 ADU 法律的执行

自 2016 年起，HCD 已拥有审查地方机构的 ADU 法令的法定权力，并且自 2024 年 1 月 1 日起，HCD 还拥有执行所有州 ADU 法律的权力。HCD 的 ADU 小组负责审查

地方法令是否符合州 ADU 法，并发送审查结果信函，必要时可能会升级执法。为确保一致性，HAU 与 HCD 其他部门密切合作。

ADU 团队致力于支持公众、地方机构和合作机构了解并遵守州 ADU 法。

术语表

66323 单元

根据《政府法典》第 66323 节，必须获得许可的四类 ADU（和 JADU）之一。**资料来源：**《政府法典》第 66323 节

附属住宅单元 (ADU)

为一人或多人提供完整、独立生活设施的附属或独立住宅单元，位于拟建或现有主要住宅的地块上。它应包括在独户住宅或多户住宅所在或将要所在的同一地块上的永久性居住、睡眠、饮食、烹饪和卫生设施。

ADU 还包括以下内容：

(A) 效率单元。

(B) 《健康与安全法典》第 18007 节定义的人造住宅。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (a) 分节

附属结构

位于同一地段的住宅的附属和附带结构。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (b) 分节

申请人

负责提交申请许可的个人或单位。

申请

进行施工的正式申请，包括所需的所有信息。

入住证书

由加利福尼亚州当地建筑和安全部门签发的文件，证明商业空间或新建住宅建筑已经过检查，符合《加利福尼亚州建筑标准法规》以及当地有关建筑和入住的法令。**资料来源：**2022 加州住宅法规第 R110 节

共同利益开发

以下任何一种：

(a) 社区公寓项目。

(b) 公寓项目。

(c) 计划开发项目。

(d) 股份合作社。

资料来源：《民法典》第 4100 节

契约、条件和限制 (CC&Rs)

一套管理各社区内某块房地产使用的规则。“管理文件”包括管理共同利益开发项目或协会运作的宣言、细则、运作规则、公司章程或协会章程。**资料来源：**《民法典》第 4150 节

高效住宅单元

居住面积至少为 150 平方英尺，拥有独立壁橱、厨房水槽、烹饪设备、冰箱和独立浴室的住宅单元。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (a)(1) 分节；《加州建筑法》第 1208.4 节

可居住空间

建筑物内用于居住、睡眠、进食或烹饪的空间。浴室、卫生间、壁橱、大厅、储藏室或公用设施空间及类似区域不视为可居住空间。**资料来源：**2022 《加州建筑法规》第 202 节

高质量公交走廊

在上下班高峰时段提供固定线路公交服务的走廊，服务间隔不超过 15 分钟。**资料来源：**《公共资源法》第 21155 节 (b) 分节

影响费

“影响费”与第 66000 节 (b) 分节中定义的“费用”含义相同，并包括第 66477 节中规定的费用。“影响费”不包括地方机构、特别区或供水公司收取的任何连接费或容量费。**资料来源：**《政府法典》第 66324 节 (c)(2) 分节

初级附属住宅单元 (JADU)

面积不超过 500 平方英尺，完全位于单户住宅内的单元。JADU 可以包括独立的卫生设施，也可以与现有建筑共享卫生设施。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (d) 分节

宜居空间

住宅中供人居住的空间，包括起居、睡眠、饮食、烹饪或卫生设施。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (e) 分节

居住区

居住单元的室内可居住面积，包括地下室和阁楼，但不包括车库或任何附属建筑。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (f) 分节

地方机构

市、郡或市和郡，无论是普通法还是特许法。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (g) 分节

主要中转站

包含以下任何一项的地点：

- (a) 现有的铁路或快速公交车站。
- (b) 公共汽车或轨道交通服务的渡轮码头。
- (c) 两条或两条以上主要公交线路的交汇处，在上午和下午上下班高峰期的班次间隔为 15 分钟或更短。

资料来源：《公共资源法》第 21064.3 节

人造住宅

在 1976 年 6 月 15 日或之后建造的结构，可分为一个或多个部分运输，在行驶状态下宽度为 8 英尺或以上，长度为 40 英尺或以上，或在现场建造时面积为 320 平方英尺或以上，建在永久性底盘上，设计用作有或无地基的单户住宅，与所需的公用设施相连接，并包括其中的管道、供暖、空调和电气系统。**资料来源：**《健康与安全法典》第 18007 节 (a) 分节

部级批准

无需酌情审查或听证即可审议和批准。**资料来源：**《政府法典》第 66317 节 (a) 分节

多户住宅

就《州 ADU 法》而言，在一块地皮上有两个或两个以上附属住宅的结构被视为多户住宅。就《州 ADU 法》而言，同一地块上的多个独立单户住宅不视为多户住宅。

不符合分区条件

房产上不符合现行分区标准的物理改良。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (h) 分节

客观标准

不涉及政府官员个人或主观判断的标准，可参照外部统一基准或标准进行统一验证，申请人或提议人和政府官员在提交前均可知晓。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (i) 分节

通道

从街道延伸到 ADU 一个入口处的畅通无阻、通向天空的通道。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (j) 分节

许可机构

参与 ADU 或 JADU 许可审查的任何实体，没有替代机构，包括但不限于适用的规划部门、建筑部门、公用事业部门和特殊地区。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (k) 分节

规划开发

除社区公寓项目、共管公寓项目或股份合作社外的不动产开发项目，具有以下任一或两个特征：

- (a) 公共区域，由协会所有，或由单独权益的所有者共同所有，这些所有者拥有使用和享受公共区域的附属权利。
- (b) 公共区域和一个维护公共区域的协会，该协会有权根据第 8 章第 2 条（从第 5650 节开始）对独立权益征收可能成为留置权的摊款。

资料来源：《民法典》第 4175 节

拟建住宅

申请许可的住宅，符合许可要求。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (l) 分节

公共交通

包括但不限于公共汽车站或火车站的地点，公众可在此搭乘公共汽车、火车、地铁及其他形式的交通工具，这些交通工具收取固定票价，按固定路线运行，并向公众开放。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (m) 分节

合格买家

根据《健康与安全法典》第 50093 节的定义，低收入或中等收入的个人和家庭。**资料来源：**《政府法典》第 66340 节 (a) 分节；《健康与安全法典》第 50093 节

合格的非营利公司

根据《国内税收法》第 501(c)(3) 节组建的非营利性公司，该公司已根据《收入与税收法》第 214.15 节的规定获得福利豁免，可将房产出售给参加特殊无息贷款计划的低收入家庭。**资料来源：**《政府法典》第 66340 节 (b) 分节

合理限制

不会不合理地增加建造成本、有效地禁止建造或取消以其他方式建造 ADU 或 JADU 的能力的限制。**资料来源：**《民法典》第 4751 节 (b) 分节和《民法典》第 714.3 节 (b) 分节

单户住宅

就《州 ADU 法》而言，单户住宅是为一个家庭提供完整、独立生活设施的单个单元，包括永久性的居住、睡眠、饮食、烹饪和卫生设施，并作为不动产的独立权益存在，如独立单户住宅或联排别墅。

低于标准的建筑物

任何建筑物或其部分，或建筑物所在的场所，存在危及公众或其居住者的生命、肢体、健康、财产、安全或福利的一系列状况。**资料来源：**《健康与安全法典》第 17920.3 节

串联停车

两辆或多辆汽车在车道上或地块上的任何其他位置一字排开停放。**资料来源：**《政府法典》第 66313 节 (n) 分节

ADU 法律近期变化概述



在《政府法典》第 66310 节 (d) 分节中，加州立法机构宣布允许在允许单户和多户使用的区域内建造 ADU，这提供了额外的租赁住房，是满足加州住房需求的重要组成部分。多年来，州 ADU 法不断修订，以提高其在创造更多住房单元方面的有效性。2023 年 1 月 1 日、2024 年 1 月 1 日和 2025 年 1 月 1 日生效的《州 ADU 法》的重大修改进一步减少了开发 ADU 和 JADU 的障碍。在此背景下，HCD 制定并持续更新了本手册，以帮助地方

政府、业主、律师、建筑师和公众理解并应用州法律的要求。以下是近期修订州 ADU 法律的立法摘要。

请访问 <https://leginfo.legislature.ca.gov> 查看完整的法律变更。

所有地方许可机构和相关各方都应查看自 2023 年、2024 年和 2025 年 1 月 1 日起生效的加州法律修正案中有关创建 ADU 和 JADU 的内容。

2022 年的立法包括对州 ADU 法律的以下修改（2023 年 1 月 1 日生效）：

众议院法案 (AB) 2221（第 650 章，2022 年法规，第 1 节）和参议院法案 (SB) 897（第 664 章，2022 年法规，第 2.5、4、5 和 6 节）以州 ADU 和 JADU 法的最新修改为基础，进一步解决了阻碍 ADU 和 JADU 发展的障碍。由于第 897 号州法案是在第 2221 号州法案之后通过的，因此第 897 号州法案第 2.5 节纳入了第 897 号州法案和第 2221 号州法案对 ADU 法提出的修正案。

- **客观标准。**要求地方机构只对 ADU 实施客观标准，这些标准“不涉及公职人员的个人或主观判断，并且在提交 ADU 许可申请之前，可通过参考外部统一基准或标准进行统一验证，该基准或标准可由开发申请人或提议人和公职人员共同获得和知晓”。（《政府法典》第 66313 节第(i)分节。另见《政府法典》第 66314 节 (b)(1) 分节；第 66323 节 (g) 分节）。
- **独立车库。**允许 ADU 与拟建或现有的主要住宅分离，包括在独立车库中（《政府法典》第 66314 节，(d)(3) 分节）。

- **居住变更。**规定根据当地建筑法规，建造 ADU 不构成 R 组居住变更，除非当地机构根据记录中的实质性证据做出书面结论，认为建造 ADU 可能会对公共健康和安全造成特定的不利影响（《政府法典》第 66314 节，(d)(8) 分节）。
- **消防水喷淋设施。**防止 ADU 建筑触发在现有主要住宅中安装消防水喷淋设施的要求（《政府法典》第 66314 节 (d)(12) 分节）。
- **许可程序。**要求许可机构在收到完整申请后的 60 天内，如果地块上有现有的单户或多户住宅，则批准或拒绝（取代之前的“采取行动”）创建或服务 ADU 或 JADU 的申请（《政府法典》第 66317 节 (a) 分节；第 66320 节 (a) 分节；第 66335 节 (a)(2) 分节）。
- **同时许可。**明确了许可机构可同时批准或拒绝同时提交许可申请的拟议 ADU 和新建单户或多户住宅。ADU 的申请应在没有酌情审查或听证的情况下进行审议。澄清了许可机构可同时批准或拒绝同时提交许可申请的拟议 JADU 和新建单户住宅。（《政府法典》第 66317 节，(a) 分节；第 66320 节，(a) 分节；第 66335 节，(a)(3) 分节）。
- **许可机构拒绝。**规定许可机构在拒绝 ADU 或 JADU 申请时，有义务在收到完整申请后 60 天内，“以书面形式将全套意见返回给申请人，并列出有缺陷或不足的项目清单，以及申请人如何对申请进行补救的说明”。（《政府法典》第 66317 节，(b) 分节；第 66320 节，(b) 分节；第 66335 节，(b) 分节）。
- **拆除许可证。**增加了一项要求，即地方机构在审查和颁发 ADU 建筑许可证的同时，必须审查和颁发“将被 ADU 取代的独立车库”的拆除许可证。（《政府法典》第 66314 节第(e)分节）。还禁止许可机构要求申请人“就拆除独立车库提供书面通知或张贴告示牌...除非该房产位于具有建筑和历史意义的区域内”。（《政府法典》第 66314 节第(f)分节）。
- **分区与后退。**禁止地方机构要求“对附属住宅单元进行分区清理或单独分区审查，或要求附属住宅单元的任何其他最小或最大尺寸，基于拟建或现有主要住宅百分比的尺寸，或对地块覆盖率、容积率、开放空间、前后退和最小地块尺寸的限制，无论是连体住宅还是独立住宅，如果不允许在符合所有其他地方开发标准的情况下建造至少 800 平方英尺的附属住宅单元，且侧院和后院后退 4 英尺”。（《政府法典》第 66321 节第(b)(3)分节）。
- **独立式 ADU 高度限制。**规定独立式 ADU 的基本高度限制为 16 英尺（《政府法典》第 66321 节，(b)(4)(A) 分节）。如果 ADU “位于主要公交站点或高质量公交走廊半英里步行距离之内”，则将独立式 ADU 的最大高度限制提高至 18 英尺，并规定屋顶

间距增加两英尺，以便与主要居住单元的屋顶间距保持一致。（《政府法典》第 66321 节，(b)(4)(B)分节；第 66323 节，(a)(2)(B) 分节）。将“位于现有或拟建多层住宅的地块上”的独立式 ADU 的高度限制提高到 18 英尺。（《政府法典》第 66321 节第(b)(4)(B)分节）。

- **附属 ADU 高度限制。**规定地方机构可对附属 ADU 施加的最大高度限制为 25 英尺，如果低于 25 英尺，则为现有主要住宅的高度限制。不要求地方机构允许 ADU 超过两层（《政府法典》第 66321 节，(b)(4)(D) 分节）。
- **停车标准。**禁止地方机构在一些特定情况下规定停车位（《政府法典》第 66322 节 (a) 分节）。
- **不符合分区规划和违反建筑法规。**禁止地方机构因纠正“不符合分区条件、违反建筑法规或未经许可的结构，但不会对公共健康和安全构成威胁，且不会受到附属住宅单元建设的影响”而拒绝颁发 ADU 许可。（《政府法典》第 66322 节第(b)分节）。《政府法典》第 66336 节中也增加了适用于联合住宅单元的禁令。
- **多户住宅。**如果现有多户住宅的“后退或侧退不足四英尺...”，则禁止许可机构要求“对现有多户住宅进行任何修改，作为批准建造附属住宅单元申请的条件”。（《政府法典》第 66323 节第(a)(4)(B)分节）。
- **许可机构定义。**增加了许可机构的定义，即“任何参与审查附属住宅单元或初级附属住宅单元许可的实体，且没有替代机构，包括但不限于适用的规划部门、建筑部门、公用事业部门和特殊地区”。（《政府法典》第 66313 节第(k)分节）。
- **未经许可的 ADU。**禁止地方机构以 ADU 违反建筑标准或 ADU 不符合州 ADU 法或地方法规为由，拒绝为 2018 年 1 月 1 日前建造的未经许可的 ADU 颁发许可证。（《政府法典》第 66332 节第(a)分节）。如果地方机构认定“纠正违规行为对于保护公众或结构入住者的健康和安全是必要的”（《政府法典》第 66332 节 (b) 分节），或根据《健康与安全法典》第 17920.3 节（《政府法典》第 66332 节 (c) 分节）被认定为不达标的建筑物，则此禁令不适用。
- **封闭式用途。**就 JADU 而言，将住宅内的封闭用途（如附属车库）视为“拟建或现有单户住宅的一部分”（《政府法案》第 66333 节 (d) 分节）。
- **JADU 独立入口。**要求没有独立浴室的 JADU 必须“包括一个与拟建 JADU 主入口分开的独立入口，并有一个通向主要生活区的内部入口”。（《政府法典》第 66333 节第(e)(2)分节）。

2023 年的立法包括对州 ADU 法律的以下修改（2024 年 1 月 1 日生效）：

AB 976（2023 年法规，第 751 章）和 AB 1033（2023 年法规，第 752 章）对州 ADU 法进行了修改。AB 1332（2023 年法规，第 759 章）新增了《政府法典》第 65852.27 节，以加快对 ADU 的审批。AB 434（2023 年法规，第 740 章）修改了《政府法典》第 65585 节，要求执行州 ADU 法、ADU 特赦法和地块分割/复式法等。

- **业主居住。**取消现有的 2025 年日落时分禁止自住要求，转而规定 ADU 无自住要求（《政府法典》第 66315 节）。授权地方机构通过地方法令，允许将主要居住单元和 ADU（s）作为共管公寓分开转让（《政府法典》第 66342 节）。
- **预先批准的 ADU 计划。**要求地方机构在 2025 年 1 月 1 日前制定 ADU 计划的预批准方案。地方机构应接受任何一方提交的 ADU 计划预批准申请，并根据《政府法典》第 66314-66332 节规定的标准批准或拒绝申请。地方机构应在其网站上公布预先批准的 ADU 计划和申请人的联系信息。地方机构也可公布其他地方或州机构预先批准的计划。（《政府法典》第 65852.27 节）。
- **执行机关。**修改了政府法第 65585 节 (j) 分节，增加了当地方辖区未能遵守相关法律时，HCD 有权通知地方辖区或总检察长的法律清单，包括第 13 章（从第 66310 节开始）和政府法第 65852.21、65852.24、65852.28、65913.4.5 和 66411.7 节等。

2024 年立法包括对州 ADU 法的以下修改（2024 年 3 月 27 日和 2025 年 1 月 1 日生效）：

SB 477（2024 年法规，第 7 章）修改了与 ADU 和 JADU 法相关的《政府法典》章节编号。AB 2533（2024 年法规，第 834 章）和 SB 1211（2024 年法规，第 296 章）对州 ADU 法进行了修改。

- **更新了《政府法典》章节。**与 ADU 和 JADU 法律相关的《政府法典》章节从 65852.2、65852.22、65852.23 和 65852.26 节更新为《政府法典》第 66310-66342 节。
- **未经许可的 ADU 和 JADU。**将日期从 2018 年 1 月 1 日改为 2020 年 1 月 1 日，这样地方机构就不得因 ADU 违反建筑标准或 ADU 不符合州 ADU 法或地方法令而拒绝为 2020 年 1 月 1 日之前建造的未经许可的 ADU 颁发许可。（《政府法典》第 66332 节第(a)分节）。地方机构应通过公共信息资源（包括许可核对表和地方机构的互联网网站）向公众宣传本节规定，其中应包括以下两项内容：(1) 《健康与安全法典》第 17920.3 节中规定的可将建筑物视为不合标准的条件核对表，以及 (2) 在申请许可证之前，房主可以从有执照的承包商处获得保密的第三方规范检查信息，以确定

单元的现有状况或潜在的建筑改造范围。（《政府法典》第 66332 节第(d)(1), (d)(2) 分节）。

- **客观标准。**禁止地方机构对 66323 单元实施任何未经《政府法典》第 66323 节 (a) 分节授权的客观开发标准。
- **宜居空间。**将《政府法典》第 66313 节 (e) 分节和第 66323 节 (a)(3)(A) 分节中的“宜居空间”定义为住宅中供人居住的空间。
- **无盖停车位。**规定因建造 ADU 而拆除的无盖路边停车位无需更换。
- **独立 ADU。**允许在已有多户住宅的地块上建造最多八个独立的 ADU，但 ADU 的数量不得超过地块上现有单元的数量。

有关 ADU 立法的其他摘要，请参阅“资源”部分。

常见问题

66323 单元

什么是“66323 单元”？

HCD 使用“66323 单元”一词来指根据《政府法典》第 66323 节创建的 ADU 和 JADU。它们也被称为“州强制”或“州豁免”ADU。《政府法典》第 66323 节规定了四类 ADU（和 JADU），这些 ADU（和 JADU）必须通过部级审批，且不受《政府法典》第 66314-66322 节规定标准的限制。例如，66323 单元不必遵守地块覆盖率、前部后退和设计标准。但是，这些 ADU 必须遵守住宅的建筑法规和健康与安全要求。这四个类别是：

1. 单户改建的 ADU 和 JADU

在拟建或现有的单户住宅或附属结构的改建空间内，每块地允许设置一个 ADU。此类 ADU 必须有外部通道，并有消防和安全后退，但不受侧院和后院四英尺后退的限制。（《政府法典》第 66323 节第(a)(1)分节）。

由附属结构改建的 ADU 有资格获得 150 平方英尺的扩建，以满足出入口的需要。例如，如果将单户住宅的第二层改建为 ADU，则可增加一个不超过 150 平方英尺的楼梯间，以及其他符合当地建筑法规的出入口配置。（《政府法典》第 66323 节第(a)(1)(A)分节）。

此外，在单户住宅或附属结构的拟建或现有空间内，每块地允许有一个 JADU，并且必须有外部通道、侧面和后退，以保证消防和安全。（《政府法典》第 66323 节第(a)(1)分节）。JADU 还必须遵守《政府法典》第 66333-66339 节中的《JADU 法》的规定。就建造 JADU 而言，附属车库是单户住宅的一部分。（《政府法典》第 66333 节第(d)分节）。

如需了解更多信息，请参阅手册中有关 JADU 的章节。

2. 单户独立 ADU

在已有或拟建单户住宅的地段上，允许建造一个不超过四英尺侧方和后院后退的独立新建 ADU（《政府法典》第 66323 节，(a)(2) 分节）。最大单元面积为 800 平方英尺，高度限制为 16、18 或 20 英尺，具体取决于《政府法典》第 66321 节 (b)(4) 分节规定的条件。（《政府法典》第 66323 节第(a)(2)(B)分节）。

3. 多户改建的 ADU

可在现有多户住宅结构中不用作居住空间的部分创建 ADU（《政府法典》第 66323 节 (a)(3)(A) 分节）。地方机构应允许在现有的多户住宅内至少设置一个 ADU，并最多可占现有多户住宅单元的 25%（《政府法典》第 66323 节 (a)(3)(B) 分节）。不用作居住空间的结构包括但不限于：储藏室、锅炉房、过道、阁楼、地下室或车库（《政府法典》第 66323 节 (a)(3)(A) 分节）。

4. 多户独立 ADU

在有拟建多户住宅的地块上最多允许建造两个独立式 ADU，或在有现有多户住宅的地块上最多允许建造八个独立式 ADU，但不得超过地块上现有单元的数量。根据《政府法典》第 66321 节 (b)(4) 分节规定的条件，这些 ADU 的后院和侧院后退距离为四英尺，高度限制为 16、18 或 20 英尺。（《政府法典》第 66323 节第 (a)(4)(A) 分节）。地方机构不得作为批准 ADU 申请的条件，要求对后退不足四英尺的现有多户住宅的后退进行修改（《政府法典》第 66323 节 (a)(4)(B) 分节）。

地方机构必须允许在场地和地段条件允许的情况下，将上述四类 ADU 合并。例如，根据《政府法典》第 66323 节 (a) 分节的规定，地方政府必须允许根据 (1) 和 (2) 项创建的单元合并在一起，或根据 (3) 和 (4) 项创建的单元合并在一起。这意味着在单户住宅地块上，地方机构必须允许至少一个在现有空间上建造的 ADU、一个 JADU 和一个新建的独立 ADU。对于多户家庭地段，地方机构必须允许至少一个利用现有非居住空间建造的 ADU（或最多为多户家庭单位数量的 25%），以及两个独立的 ADU。

允许的 66323 ADU 组合 以下列出的所有形式均可按照前一节的说明进行组合		
	单户主要住宅	多户主要住宅
《政府法典》 第 66313 节第 (a)(1)分节 利用提议或现有 空间建造的 ADU	- 有时称为“改建”、“内部”、“内部创建”。 - 可从现有附属结构的入口和出口扩展 150 平方英尺。 - 必须有外部通道。	不适用
《政府法典》 第 66323 节， (a)(1)分节； 66333-66339 JADU	- 在现有或拟建住宅内创建。 - 最大面积为 500 平方英尺。 - 可在附属车库内设置。	不适用

《政府法典》 第 66323 节第 (a)(2)分节 新建独立式 车库	- 可位于前方后退处。 - 最大面积 800 平方英尺。	不适用
《政府法典》 第 66323 节 (a)(3)(A) 分节 在现有非居住 空间内建造	不适用	- 多户建筑内现有的非居住空间（如健身房、封闭式停车场等）。 - 允许至少一个 ADU 或最多 25% 的现有主要单元。
《政府法典》 第 66323 节 (a)(4) 分节 独立于主要 住宅	不适用	- 最多两个独立于拟建主要住宅的单元，或 - 最多八个独立于现有主要住宅的单元，但不得超过地块上现有单元的数量。 - 侧方和后方后退四英尺。

可以对 66323 单元实施哪些设计、分区或其他地方标准？

地方机构不得对《政府法典》第 66323 节中未明确列出的 66323 单元实施开发或设计标准，包括地方标准和《州 ADU 法》中的标准。（《政府法典》第 66323 节 (a)、(b) 分节）。这包括但不限于停车、高度、后退或其他分区规定（如地块大小、开放空间、容积率等）。

此外，66323 ADU 的租期必须超过 30 天。（《政府法典》第 66323 节第(e)分节）。如果主要住宅不要求安装消防水喷淋设施，ADU 也不要求安装；在现有的多户住宅中建造 ADU 可能不会触发安装消防水喷淋设施的要求。（《政府法典》第 66323 节第(d)分节）。

通过改建现有附属结构而创建的 66323 ADU 是否可以扩建？

可以。在附属结构的现有空间内创建的 ADU 可以超出结构的实际尺寸进行扩建，扩建面积不超过 150 平方英尺，扩建的目的仅为满足出入口的需要。（《政府法典》第 66323 节第(a)(1)(A)分节）。例如，修建一个楼梯以通向第二层的 ADU。ADU 应符合足够的消防和安全后退距离。（《政府法典》第 66323 节第(a)(1)(C)分节）。

注意：JADU 可以在单户住宅的墙内建造，而不能在附属建筑内建造。联合住宅单元的扩建不得超出单户住宅的现有尺寸。

有关 66323 多户家庭附属单元的更多信息，请参见多户家庭 ADU。

附属住宅单元 (ADU)

什么是 ADU?

ADU 是主要住宅的附属设施，为一人或多人提供完整的独立生活设施。ADU 要么“独立于”、“附属于”拟建或现有的主要住宅，要么位于主要住宅内。这包括附属车库、储藏区或类似空间以及附属结构。ADU 也可以与拟建或现有的主要住宅（包括独立车库）分离，但必须位于同一地段。（《政府法典》第 66313 节，(a)分节；第 66314 节，(d)(3) 分节）。²

卧室

是否可以限制 ADU 的卧室数量?

对卧室数量的限制可被视为对受保护阶层（如家庭状况）的歧视性做法，并将被视为对开发 ADU 的限制（《政府法典》第 65008 节）。建筑法规关于最小卧室面积的标准仍然适用。

ADU 可以没有卧室吗?

对卧室数量的限制可能被视为对受保护阶层的歧视性做法，如家庭状况（《政府法典》第 65008 节），也可能不合理地限制房主创建 ADU 的能力（《政府法典》第 66311 节）。建筑法规关于最小卧室面积的标准仍然适用。

违反建筑法规

ADU 申请会因违反建筑法规而被拒绝吗?

根据《政府法典》第 66314 节的规定，只有当主单元违反建筑法规的行为对公共健康和​​安全构成威胁，并且受到 ADU 建筑的影响时，才可拒绝 ADU 申请（《政府法典》第 66322 节 (b) 分节）。但是，所有的 ADU 都必须遵守住宅的建筑法规以及健康和​​安全要求。

海岸委员会

州 ADU 法律是否适用于位于加州海岸区的辖区?

可以。ADU 法律适用于加州海岸区的辖区，但不会改变或削弱《海岸法》资源保护政策的效果或应用（《政府法典》第 66329 节）。沿海地方应努力协调保护沿海资源和满足加州居民住房需求的目标。例如，在适当的情况下，地方应修订地方海岸计划，供加州

² 请注意，下文“资金”一节中提到的某些联邦融资计划可能对 ADU 有不同的定义。

海岸委员会审查，以符合《加州海岸法》和新的州 ADU 法。欲了解更多信息，请参阅《加州海岸委员会 2020 年备忘录》，并联系当地海岸委员会地区办事处。

契约限制

是否可以**对 ADU 施加经济适用房契约限制**？

不可以。地方机构不能对 ADU 施加契约限制。《政府法典》第 66315 节规定：“第 66314 节规定了地方机构在评估地块上拟议的附属住宅单元时应采用的最高标准，该地块包括拟议的或现有的单户住宅。除第 66314 节规定的标准外，不得使用或施加任何其他标准，包括业主自住要求，但地方机构可要求该房产可用于 30 天或更长时间的出租。”第 66314 节(b)(1)分节允许地方客观标准，但所提供的例子都与设计和开发标准有关（如停车位、高度、后退、景观、单位的最大面积）。契约限制不属于此类标准，因此不能实施。

是否可以**对联合住宅单元实施契约限制**？

可以。地方机构可通过一项法令来创建联合住宅单位（《政府法典》第 66333 节）。该法令必须“要求将契约限制记录在案”，其中仅包括禁止在出售独户住宅的同时出售 JADU，以及对符合州法律的 JADU 面积和属性的限制（《政府法典》第 66333 节，(c)(1) 和 (c)(2) 分节）。

费用

哪些类型的费用被视为影响费？

因建造 ADU 而收取的影响费必须根据《减免费用法》确定，包括地方机构因批准 ADU 而收取的除税收或特别评估之外的任何货币征收，目的是支付与 ADU 有关的公共设施的全部或部分费用。（《政府法典》第 66324 节，(a)分节；66000 分节）。地方机构、特别区或自来水公司在计算公用设施（包括供水和排污服务）的连接费或容量费时，不得将 ADU 视为新的住宅用途。但是，这些规定不适用于与新建单户住宅同时建造的 ADU。（《政府法典》第 66324 节 (b)、(d) 分节）。

面积小于 750 平方英尺的 ADU 是否可以收取影响费？

不可以。如果 ADU 面积小于 750 平方英尺，则无需向地方机构、特别区和水务公司缴纳影响费。如果 ADU 面积为 750 平方英尺或更大，则应根据 ADU 面积与主要居住单元面积的比例收取影响费。（《政府法典》第 66324 节第(c)(1)分节）。在此特定情况下，影响费还包括《政府法典》第 66477 节规定的昆比费（《政府法典》第 66324 节 (c)(2) 分节）。

对于包括 150 平方英尺外部扩建的 ADU，这 150 平方英尺将计入 750 平方英尺的限制内。例如，一个 700 平方英尺的室内改建 ADU，如果有 150 平方英尺的外部扩建，用于入口和出口，在计算费用时将算作 850 平方英尺的 ADU，从而触发《政府法典》第 66324 节 (c) 分节的按比例收费要求。

什么是“比例”？

“比例”是指与总金额相关的某个金额，在本例中是指单户住宅的影响费。例如，一栋 2000 平方英尺的主要住宅，拟建一个 1000 平方英尺的 ADU，其影响费可能是同一地点新建一栋主要住宅影响费的 50%。（《政府法典》第 66324 节第(c)(1)分节）。

学区可以收取影响费吗？

可以。根据《教育法典》第 17620 节和《减免费用法》（《政府法典》第 66000 节），学区有权但不必对面积大于 500 平方英尺的 ADU 征收影响费。小于 500 平方英尺的 ADU 无需缴纳学校影响费。我们鼓励地方机构与学区协调，仔细权衡促进 ADU 的重要性，并确保按照《减轻费用法》的要求，对促进建设或重建适当学校设施的费用进行适当的关联研究。地方机构不应因征收学校费用而暂缓发放建立 ADU 或 JADU 的许可证。

我是否仍需缴纳供水和排污连接费？

在计算公用设施连接费或容量费时，地方机构、特别区或自来水公司不应将在现有空间上建造的 ADU 和 JADU 视为新的住宅用途，除非与新的单户住宅同时建造（《政府法典》第 66324 节(b)分节）。连接费或容量费应与拟建 ADU 的负担成比例，根据其与传统住宅相比的面积或管道装置而定（《政府法典》第 66324 节 (e) 分节）。

消防和消防水喷淋设施要求

ADU 是否需要安装消防水喷淋设施？

只有当现有的主要住宅需要安装水喷淋设施时才需要。如果现有主要住宅的建筑法规不要求安装消防水喷淋设施，则附属、独立或改建的 ADU 不需要安装消防水喷淋设施。例如，根据当时适用的建筑法规，几十年前设计和建造的独立式单户住宅不需要安装消防水喷淋设施。但是，如果同一主要住宅最近进行了重大改建，现在必须安装消防水喷淋设施，那么在改建后建造的任何 ADU 都必须安装消防水喷淋设施。此外，根据本规范条款建造的 ADU 不触发对主要住宅消防水喷淋设施的要求。最后，如果主要住宅目前没有安装消防水喷淋设施，而拟议中的附属 ADU 会因可住空间的增加而触发消防水喷淋设施要求，则该要求不应强加于主要住宅单元。（《政府法典》第 66314 节，(d)(12)分节；第 66323 节，(d) 分节）。

资金

ADU 是否有财政援助或资金？

可能有。虽然在撰写本文时，资金已经用完，但加州住房金融局 (CalHFA) 的 ADU 资助计划提供了高达 40,000 加元的资助，用于补偿符合条件的房主在有自住单户住宅单元的地段上建造 ADU 或 JADU 所需的前期开发成本。ADU 资助计划旨在通过提供资助来补偿符合条件的房主的前期开发成本，从而在加利福尼亚州建造更多的住房单元。前期开发成本包括但不限于建筑设计、许可证、土壤测试、影响费、财产调查和能源报告。

一些地方机构正在为 ADU/JADU 的前期开发和建设成本创造资助机会，或免除相关费用。

对于希望为 ADU 和 JADU 申请资金的地方机构，HCD 的一些资金计划，如 CalHome 计划、永久性地方住房分配计划、专业住房激励计划和地方住房信托基金计划，都将这些住房类型的资金作为合格活动。

有关 ADU/JADU 前期开发或建设的地方和州资助机会，或地方机构的资助选择的更多信息，请参阅我们的 ADU 网页上的“赠款和资助”部分：<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>。

联邦住房管理局 (FHA)、房地美 (Freddie Mac) 和房利美 (Fannie Mae) 也提供支持 ADU 的贷款。以下链接包含这些融资计划的信息，包括相关定义和标准。

FHA

联邦住房管理局 (FHA) 最近扩大了为已建或将建 ADU 的住宅提供抵押贷款的范围。具体来说，更新后的贷款政策允许将 ADU 的租金收入计入借款人的合格收入，这将使更多的借款人有资格为带有 ADU 的房产申请 FHA 融资。这包括 203(k) 重建贷款。请注意，203(k) 修复贷款只能用于建造附属 ADU。

有关更新政策的更多信息，请参阅《FHA 单一家庭住房政策手册》<https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/40001-hsgh-update15-052024.pdf>，或《2023 年抵押人信函》(2023 Mortgagee Letter)，其中包括手册 <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-17hsgml.pdf> 中有关 ADU 融资的具体变更。有关各方应关注 HUD 网站上的任何更新。

房地美 (Freddie Mac)

房地美 (Freddie Mac) 现在为在现有房屋中增加 ADU 以及为打算出租或建造 ADU 的购房者提供多种融资选择。这包括允许将 ADU 的租金收入计入贷款的合格收入。

更多信息，请访问 <https://sf.freddiemac.com/docs/pdf/fact-sheet/adu-fact-sheet.pdf>。

房利美（Fannie Mae）

房利美（Fannie Mae）现在为在现有房产上增加 ADU、使用“建筑到永久融资”

（Construction-to-Permanent Financing）建造带有 ADU 的房屋以及购买带有现有 ADU 的房屋提供融资选择。

更多信息，请访问 <https://singlefamily.fanniemae.com/originating-underwriting/mortgage-products/accessory-dwelling-units>。

高度要求

ADU 的高度有限制吗？

《州 ADU 法》中没有规定高度限制，但地方机构可根据《政府法典》第 66321 节 (b)(4) 小节规定高度限制。地方机构可通过制定符合规定的 ADU 条例来施加高度限制。

地方机构实施的高度限制不得低于以下标准：

独立 ADU

在拥有拟建或现有单户或多户住宅单元的地块上，高度限制为 16 英尺（《政府法典》第 66321 节 (b)(4)(A) 小节）。

当地块距离主要交通站点或高质量交通走廊半英里时，现有或拟建的单户或多户住宅的地块为 18 英尺，包括额外的 2 英尺，以适应与主要住宅一致的屋顶坡度（《政府法典》第 66321 节 (b)(4)(B) 分节）。有关这些术语的定义，请参见 ADU 术语表。

在已有或拟建多户、多层住宅的地段上，高度为 18 英尺（《政府法典》第 66321 节 (b)(4)(C) 分节）。

如果一个独立的两层楼 ADU 可以按照州 ADU 法规定的高度允许值建造，同时又符合建筑法规，那么地方机构就不能拒绝建造两层楼 ADU 的申请，而不管基础分区是否可能将主要住宅限制为一层楼。（《政府法典》第 66321 节，(b)(4)(D) 分节；第 66314 节，(d)(8) 分节）。

附属 ADU

25 英尺或当地分区法规中适用于主要住宅的高度限制，以较低者为准（《政府法典》第 66321 节 (b)(4)(D) 分节）。

ADU 的层数有限制吗？

《州 ADU 法》对层数没有限制。地方机构必须允许至少有两层楼，附属的 ADU 可以建到主要住宅的分区高度或最多 25 英尺（以较低者为准）。（《政府法典》第 66321 节第(b)(4)(D)分节）。

是否有工具可用于确定一个项目是否符合 18 英尺高度的要求？

加利福尼亚州 Geoportal 具有交互式地图和可搜索数据库，可用于评估加利福尼亚州的任何地址是否位于高质量交通走廊 (HQTC) 内（如《公共资源法》第 21155、21064.3 和 21060.2 节所述）。这有助于确定您的项目是否有资格获得额外的两英尺高度。但是，

《州 ADU 法》并未指定用于确定 HQTC 邻近性的明确资源。申请人应首先向大都市规划组织咨询，以了解自己是否位于 HQTC 内。如果所在地区没有，则应向当地机构咨询。

业主协会（HOA）

CC&Rs 是否可以禁止建造或使用 ADU 或 JADU？

不可以。《民法典》第 714.3 节和第 4751 节规定，在划定为允许单户住宅用途的地段上，有效禁止或不合理限制建造或使用 ADU 或 JADU 的契约、条件和限制（CC&Rs）无效。此类 CC&R 包括操作规则都是无效和不可执行的。如果申请者在 CC&Rs 中遇到禁止建造 ADU 和 JADU 的规定，无论是隐含的还是明确的，我们都鼓励申请者与当地机构联系。

ADU 或 JADU 可能受到哪些限制？

房屋所有权协会（HOA）可对 ADU 或 JADU 施加一些有限的客观标准，如在合理范围内要求使用特定材料、建筑风格或其他设计和美学限制。但是，这些标准不得比《州 ADU 法》更严格，从而不合理地增加建造成本，或有效地禁止或取消创建或服务 ADU 或 JADU 的能力。（《民法典》第 714.3 节 (b) 分节）。

有效禁止、不合理费用和取消建造 ADU 或 JADU 能力的例子可能包括但不限于以下方面：

- 在审查 ADU 或 JADU 是否符合合理的限制条件时出现任何延误，超出当地机构要求的时限（60 天），或严重延误 ADU 或 JADU 的建造或使用。
- 要求更改 ADU 或 JADU 申请，从而导致业主承担巨额费用或放弃开发。
- 施加条件，要求重新申请或修改基本符合州 ADU 和 JADU 法律的建筑许可申请。
- 强制要求邻居业主批准或同意 ADU 或 JADU 申请，或将邻居对建造或使用 ADU 或 JADU 的不批准或异议作为地方机构批准或拒绝申请的部级程序的一部分。
- 限制 ADU 或 JADU 的安置或位置，导致其不可行或业主无法使用。
- 要求超出州 ADU 和 JADU 法规定的主要结构元素或设计变更，从而丧失建造或使用 ADU 或 JADU 的能力。

- 施加不客观或业主在提交申请前无法知晓或获得的限制。
- 征收过高的申请费、条件或其他财务要求，导致业主承担巨额费用或放弃开发，例如要求业主居住 ADU 或收取过高的维护费，考虑到 ADU 的大小与主要住宅的比例，这些费用是不合理的。

如果业主在建造或使用 ADU 或 JADU 时受到 HOA（或其代表或代理人）的阻挠，我们鼓励业主与当地机构联系并寻求法律咨询。

HOA 能否审查或影响地方机构对建造或使用 ADU 或 JADU 的部级批准？

不可以。HOA 不得影响地方机构对 ADU 或 JADU 的部长级批准。地方机构必须提供一个审批流程，该流程仅包括对 ADU 许可申请的部级审批规定。除《政府法典》第 66315 节规定的情况外，该审批程序不得包括自由裁量程序、规定或要求。因此，由 HOA 或其代表或代理人进行第三方审查将违反州 ADU 法。（《政府法典》第 66315 节）。在批准或拒绝 ADU 或 JADU 许可申请时，不得适用其他地方法令、政策或法规（《政府法典》第 66317 节 (c) 小节）。如果地方机构允许 HOA 参与 ADU 或 JADU 申请过程的任何部分，则该地方机构违反了州 ADU 法。

住房要素和支持住房指定

ADU 和 JADU 是否计入地方机构的 RHNA？

可以。根据《政府法典》第 66330 节和第 65583.1 节的规定，ADU 和 JADU 可以计入 RHNA 和《政府法典》第 65400 节规定的住房要素年度进展报告 (APR)。为了将单元计入 RHNA，HCD 和财政部 (DOF) 采用了美国人口普查对住房单元的定义。一般来说，ADU、共享卫生设施的 JADU 以及符合美国人口普查定义的任何其他单元，只要在 DOF 的年度市郡住房单元变化调查中向 DOF 报告，即可根据适当的收入水平计入 RHNA。住房要素或 APR 必须包括合理的方法来证明可负担性水平。地方政府可以跟踪实际或预期的可负担性，以确保 ADU 和 JADU 计入适当的收入类别。例如，一些地方政府要求并跟踪预期可负担性等信息，作为建筑许可或其他地方申请的一部分。

如需了解更多信息，请参阅“住房要素构件”或联系 HousingElements@hcd.ca.gov。

在住房要素中将 ADU 计入 RHNA 需要进行哪些分析？

要在住房要素中将 ADU 计入 RHNA，地方机构通常必须采用三部分方法：（1）发展趋势，（2）预期可负担性，以及（3）资源和激励措施。发展趋势必须考虑上一规划期允许的 ADU，也可考虑更近期的趋势。预期可负担性可以使用多种方法来估算各收入群体的可负担性。常见的方法包括 ADU 的租金调查，使用租金调查和平方英尺假设，以及通过《政府法典》第 65400 节要求的 APR 提供的数据。资源和激励措施包括鼓励 ADU 的政策和计划，如原型计划、费用减免、快速程序和可负担性监测计划。

住房要素中是否必须涉及 ADU?

可以。住房要素必须包括允许 ADU 的分区说明，包括开发标准和对 ADU 开发潜在限制的分析。该要素必须包括解决已确定限制因素的方案。此外，住房要素必须包括一项计划，激励和促进为极低收入、低收入或中等收入家庭提供可负担租金的 ADU 的创建，并要求 HCD 制定一份与可负担 ADU 的规划、建设和运营相关的州政府补助金和财政激励措施清单。（《政府法典》第 65583 节；《住房与城市规划》第 50504.5 节）。

ADU 和 JADU 是否会影响地方机构的“支持住房设计”资格？

可以。要获得“支持住房指定”资格，地方机构必须遵守所有适用的州住房法，如《政府法典》第 65585 节 (j) 小节中提到的法律，其中包括州 ADU 法。同时，还需要制定并遵守经批准的住房要素和任何促进 ADU 开发的相关计划，以满足“支持住房指定”的最低门槛要求。此外，根据《加利福尼亚州法规汇编》第 25 篇第 6606 节的规定，ADU 和 JADU 在“支持住房指定计划”中被明确确定为指定标准，这意味着促进 ADU 开发的 ADU 法令或计划超出了州 ADU 法的最低要求，可为其“支持住房指定”加分。换句话说，违反州 ADU 法的地方机构将没有资格获得“支持住房指定”，而促进更多 ADU 开发的地方机构则可以为其“支持住房指定”获得额外加分，并享受指定所带来的所有好处。（《加州法规》第 25 篇第 6600-6608 节）。

初级附属住宅单元 (JADU)

什么是 JADU?

“初级附属住宅单元”或 JADU 是指面积不超过 500 平方英尺且完全位于单户住宅内的单元。JADU 可以包括独立的卫生设施，也可以与现有建筑共享卫生设施。（《政府法典》第 66333 节）。

一个地块上允许有两个 JADU 吗？

不可以。每块划为单户住宅区的地块上现有或拟建的单户住宅只能设置一个 JADU（《政府法典》第 66333 节 (a) 分节）。JADU 可在拟建或现有单户住宅的围墙内创建，包括附属车库（《政府法典》第 66333 节 (d) 小节）。如果一个地块上有多个独立的单户住宅单元，则只能有一个 JADU。

是否可以在“半联体”中创建一个 JADU?

可以，允许在半联体中设立一个 JADU。半联体由位于不同地块上的两个主要住宅单元组成，它们共享一堵分隔墙。在划定为单户使用的区域内，每个半联体中允许有一个 JADU。（《政府法典》第 66333 节第(a)分节）。如果一个地块上有两个相连的单元（即复式），则主要住宅被视为多户住宅，不符合 JADU 的条件。

JADU 是否必须与主要住宅有内部连接？

JADU 必须位于主要住宅的墙内，但不要求与主要住宅有内部连接。但是，如果 JADU 不包括独立的卫生间，则 JADU 必须包括一个通向主居住区的内部入口。（《政府法典》第 66333 节第(e)(2)分节）。

是否允许在独立的附属结构中设置 JADU？

不允许，附属建筑中不允许设置 JADU。JADU 必须在单户住宅内设立。如上所述，住宅内的“封闭式用途”，如附属车库，符合创建 JADU 的条件。（《政府法典》第 66333 节第(d)分节）。

在现有建筑内创建的 JADU 是否可以增加最多 150 平方英尺？

不可以。只有从现有附属结构中创建的 ADU 才允许“在现有附属结构的实际尺寸之外”增加最多 150 平方英尺的面积，以提供入口或出口（《政府法典》第 66323 节，(a)(1)(A)分节）。

对 JADU 是否有业主居住要求？

可以。房主必须居住在主要住宅的剩余部分或新建的 JADU 中。如果业主是其他政府机构、土地信托或住房组织，则不要求业主居住。（《政府法典》第 66333 节第(b)分节）。

作为“高效厨房”的一部分，地方机构可以要求什么？

高效厨房是一种烹饪设施，包括器具、食品准备台和储藏柜，其大小与 JADU 的大小相当（《政府法典》第 66333 节，(f)(1) 和 (f)(2) 分节）。地方机构的限制不能超过此定义。因此，诸如台面或橱柜尺寸、指定的电气或燃气连接或电器类型等要求均不属于州 JADU 法的授权范围。

是否要求 JADU 提供停车位？

不可以。地方机构不得将要求提供停车位作为批准 JADU 的条件，即使 JADU 是由附带车库改建而成（《政府法典》第 66334 节 (a) 分节）。

地方 ADU 法令和地方机构

地方法令是否应鼓励开发 ADU？

可以。根据《政府法典》第 66310 节，加州立法机构发现并宣布，除其他事项外，加州正面临严重的住房危机，ADU 是一种有价值的住房形式，可满足家庭成员、学生、老年人、居家医疗服务提供者、残障人士及其他人士的需求。因此，ADU 是加州住房供应的重要组成部分。

最近对州 ADU 法进行了修改，旨在消除障碍、简化审批并扩大 ADU 的潜在容量，承认其在满足加州住房需求方面的独特重要性。地方 ADU 法规的制定、通过、修订和实施必须符合《政府法典》第 66310 节的规定，且不得过度限制 ADU 的创建。地方政府在通过 ADU 条例时，应仔细权衡采用分区、开发标准和其他规定对开发 ADU 的影响。

州 ADU 法规定了 ADU 和 JADU 的法定最低要求。地方政府可以选择超越这一法定最低要求来促进 ADU 的创建。（《政府法典》第 66325 节第(b)分节）。许多地方政府已将 ADU 作为其整体住房政策的重要组成部分，并采取了创新战略。

地方机构可以采用 ADU “奖励计划” 吗？

可以。地方机构促进 ADU 开发的一个常用策略是采用 ADU 奖励计划。HCD 支持这种超越州 ADU 法要求的方法，以解决加州持续的住房危机。成功的 ADU 奖励计划应符合以下标准：

1. ADU 奖励计划完全是可选的 - 没有任何要求，不参加地方奖励计划也不会有任何后果。
2. ADU 奖励计划只提供州 ADU 法律规定之外的好处，而不是代替 - 所有州规定的要求都无条件地得到满足。
3. ADU 奖励计划取消了一个或多个物理限制，如对地块上允许的单元数量、ADU 大小、高度、后退要求的限制，或对设计和开发标准的豁免。

HCD 对 ADU 法令有执法权吗？

可以。根据《政府法典》第 66326 节 (a) 小节，地方机构必须在新通过的 ADU 条例通过后 60 天内向 HCD 提交一份副本。之后，HCD 可就该法令是否符合州 ADU 法向地方机构提供书面结论。如果 HCD 发现 ADU 法令不符合州 ADU 法，地方机构必须在 30 天内对 HCD 的书面结论做出回应。地方机构应根据 HCD 的调查结果修订法令，或在不做任何修改的情况下通过法令，但在其决议中纳入调查结果，解释为何尽管有 HCD 的调查结果，但法令仍符合《州 ADU 法》。（《政府法典》第 66326 节第(b)分节）。尽管州 ADU 法并未要求，但 HCD 仍可继续向地方机构提供进一步的技术援助。但是，如果地方机构不根据 HCD 的调查结果修改其法令，或不通过一项决议解释法令合规的原因，

HCD 将通知地方机构，并可能通知总检察长该地方机构违反了《州 ADU 法》。（《政府法典》第 66326 节第(c)(1)分节）。在法令不合规的情况下，地方机构应采用州标准审批 ADU，直至地方机构通过合规的法令。（《政府法典》第 66316 节）。

此外，HCD 可审查、通过、修改或废除指导方针，以实施统一标准或准则，补充或澄清州 ADU 法（《政府法典》第 66327 节）。

地方机构必须通过 ADU 法令吗？

不可以。地方机构可以选择不通过 ADU 条例。如果地方政府选择不通过 ADU 法规，任何拟议的 ADU 开发将仅受州 ADU 法规定标准的约束。（《政府法典》第 66315 和 66316 节）。通过 ADU 法令的地方机构可根据《政府法典》第 66314 节的规定，实施客观的开发和设计标准。

地方机构是否必须向 HCD 提交 ADU 条例？

可以。地方政府在通过 ADU 法令后，必须在通过后 60 天内向 HCD 提交已通过法令的副本。在法令通过后，HCD 可就法令是否符合州 ADU 法对地方机构进行审查并提交书面结论。（《政府法典》第 66326 节第(a)分节）。

特许市和郡是否受新的 ADU 法律管辖？

可以。州 ADU 法适用于地方机构，其定义为市、郡或市郡，无论是普通法还是特许法（《政府法典》第 66312 节；第 66313 节，(g) 分节）。

ADU 法律是否适用于由太浩（Tahoe）地区规划局 (TRPA) 管辖的地区？

可能有。TRPA 是通过加利福尼亚州和内华达州之间的双州协议成立的，该协议将 TRPA 的权力提升至州法律之上。根据这一授权，TRPA 采取了某些限制措施，有效地限制了已开发土地的地块覆盖率。州 ADU 法可能在一定程度上与 TRPA 标准相冲突，在冲突范围内，TRPA 法律优先于或凌驾于州 ADU 法之上。更多信息，请参见：

<https://www.trpa.gov/adus/>。

人造住宅

人造住宅可以用作 ADU 吗？

可以。根据定义，ADU 包括人造住宅（《政府法典》第 66313 节，(a)(2) 小节；《HSC》第 18007、18008 节）。

《健康与安全法典》第 18007 节 (a) 小节：就本部分而言，“活动房屋”指 1976 年 6 月 15 日或之后建造的结构，可分为一个或多个部分运输，在行驶状态下宽度为 8 英尺或以上，长度为 40 英尺或以上，或在现场搭建时面积为 320 平方英尺或以上，建在永久性底盘上，设计用作单户住宅，无论是否有地基，均可连接所需公用设施，并包括其中的管道、暖气、空调和电气系统。除尺寸要求外，“活动房屋”包括符合本段所有要求的任何结构，且制造商自愿提交证明并符合 1974 年《国家活动房屋建造和安全法》（美国法典第 42 篇第 5401 节及后续章节）规定的标准。

如需了解有关活动房屋的更多信息，请联系法规与标准处，电子邮件：ContactMH-FBH@hcd.ca.gov。

活动房屋公园

是否允许在活动房屋公园或特殊用途公园内的地块上设置 ADU？

不可以。根据《健康与安全法典》第 18210 节和第 18862.23 节的规定，一块地只允许停放一座活动房屋、移动房屋或休闲车。《健康与安全法典》第 18862.23 节还规定，在特殊用途公园内的一块土地上只允许停放一顶帐篷、露营车、露营小屋或露营聚会。

如需了解更多信息，请通过以下方式联系法规与标准处：加州北部请访问 NAOStaff@hcd.ca.gov，加州南部请访问 SAOStaff@hcd.ca.gov。

多户住宅 ADU

根据州 ADU 法，什么被视为多户住宅？

就创建 ADU 而言，在一块地皮上有两个或两个以上相连住宅的结构被视为多家庭住宅结构。就《州 ADU 法》而言，同一地块上的多个独立单户住宅不视为多户住宅。

地方机构是否必须允许在划为多户住宅用途的地段上建造 ADU？

可以。地方机构必须允许在划定为允许单户或多户住宅用途的地段上建造连体、独立或改建的 ADU，其中包括现有或拟建的住宅（《政府法典》第 66314 节，(d)(2)和 (d)(3) 分节）。申请人可在住宅区或混合用途区内有拟建或现有多户住宅的地块上建造独立式或改建式 ADU。（《政府法典》第 66323 节 (a)(3)、(a)(4) 分节）。（更多信息请参见下一个问题）。

根据《政府法典》第 66323 节，允许在有多户住宅区建造多少个 ADU？

根据《政府法典》第 66323 节，申请人可申请在现有多户住宅内建造最多 8 个独立式 ADU（《政府法典》第 66323 节 (a)(4)(A) 分节）和至少 1 个转换式 ADU，以及现有多户住宅中最多 25% 的单元数量（《政府法典》第 66323 节 (a)(3)(B) 分节）。

是否可以在多户住宅结构中建造 JADU？

不可以。只有在划为单户住宅区的拟建或现有单户住宅的场地上才能建造 JADU；不能在多户住宅场地上建造 JADU（《政府法典》第 66333 节 (a) 分节）。

许可机构是否可以对从现有空间改建的 ADU 施加无障碍标准？

可以。有关适用于您的特定住宅的 ADA 标准的更多信息，请联系法规与标准处，电子邮件：HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov。

租赁办公室可以改建成 ADU 吗？

可以。现有多户住宅结构中的租赁办公室可以改建为至少一个 ADU（最多可占现有多户住宅单元的 25%），前提是 ADU 符合州住宅建筑标准。（《政府法典》第 66323 节第 (a)(3)(A) 分节）。

此外，现有多户住宅地块上的租赁办公室最多可改建为八个独立的 ADU，但不得超过该地块上现有单元的数量，且必须遵守第 66321 节 (b) 分节中的高度限制，后院和侧方后退不得超过四英尺。（《政府法典》第 66323 节第 (a)(4)(A) 分节）。

最后，ADU 可由附属空间（包括租赁办公室）创建，该附属空间可附属于或位于多户住宅结构或附属结构内，或与主要住宅分离，与主要住宅位于同一地块，并符合其他适用标准。（《政府法典》第 66314 节第 (d)(3) 分节）。

不符合规定的分区

地方机构是否可以因不符合分区条件而拒绝允许 ADU 或 JADU？

不可以。州 ADU 法限制地方机构因纠正现有的不符合分区条件而拒绝许可申请的能力。不符合分区条件是指房产上不符合当前分区标准的物理改良。（《政府法典》第 66313 节第 (h) 分节）。对于 66323 单元，地方机构不能以纠正不符合规定的分区条件作为批准条件（《政府法典》第 66323 节 (c) 分节）。对于所有其他 ADU，地方机构只有在不符合区划条件的情况对公共健康和安全造成威胁，并且受到 ADU 建设的影响时，才可以因不符合区划条件而拒绝颁发创建 ADU 的许可（《政府法典》第 66322 节 (b) 分节）。

业主居住

地方机构是否可以要求 ADU 由业主居住？

不可以。地方机构不得对任何 ADU 强加业主居住要求（《政府法典》第 66315 节）。

停车要求

ADU 的停车要求是否可以超过每个单元或每间卧室一个停车位？

不可以。ADU 的停车要求不得超过每个单元或每间卧室一个停车位，以较少者为准（《政府法典》第 66314 节，(d)(10)(A) 分节）。这些停车位可作为车道上的串联停车位提供（《政府法典》第 66314 节 (d)(10)(B) 小节）。在任何情况下，ADU 都不需要客人停车位。此外，在建造 ADU 或将其改建为 ADU 的同时拆除车库、车棚、有顶停车结构或无盖停车位时，地方机构不得要求更换路边停车位（《政府法典》第 66314 节 (d)(11) 小节）。

地方机构可选择取消或减少对 ADU 的停车要求，例如对每个 ADU 的停车要求为零或停车位的一小部分（如每个单元 ½ 个停车位），以进一步减少 ADU 建设的障碍，并促进混合交通方式（如步行和公共交通）的更多发展。

某些 ADU 是否可以免除停车要求？

可以。根据《政府法典》第 66322 节 (a) 小节，地方机构不得对以下任何 ADU 实施停车标准：

- 1) 距离公共交通步行半英里以内的 ADU。
- 2) 位于具有重要建筑和历史意义的历史街区内的 ADU。
- 3) 作为拟建或现有主要住宅或附属建筑一部分的 ADU。
- 4) 需要路边停车许可，但不提供给 ADU 居住者。
- 5) 当 ADU 附近一个街区内有汽车共享车辆时。
- 6) 在提交 ADU 许可申请的同时，还提交了在同一地块上新建单户住宅或多户住宅的许可申请，条件是 ADU 或地块符合《政府法典》第 66322 节 (a)(1)-(5) 分节中列出的任何其他标准。

ADU 的停车要求不得超过每个 ADU 或每个卧室一个停车位，以较少者为准（《政府法典》第 66314 节 (d)(10) 小节）。因属于“效率单元”或工作室而没有卧室的 ADU 不会增加卧室数量。

此外，地方机构不得对 66323 单元施加停车要求。

是否建议灵活设置 ADU 停车位？

可以。地方机构在为 ADU 设置停车位时应该灵活。应允许在地方机构确定的后退区域或通过串联停车的方式为 ADU 设置路边停车位，除非根据具体场地或区域地形或消防和生命安全条件另有具体结论。（《政府法典》第 66314 节第(d)(10)(B)分节）。

在建造 ADU 的同时拆除车库、车棚或有顶停车结构，或将其改建为 ADU 时，当地机构不得要求更换主要单元的路边停车位（《政府法典》第 66314 节 (d)(11) 小节）。

许可申请和许可机构

什么是 ADU 许可机构？

许可机构是指“参与附属住宅单元或联合住宅单元许可审查的任何实体，且没有任何机构可以替代，包括但不限于适用的规划部门、建筑部门、公用事业部门和特殊地区”。（《政府法典》第 66313 节第(k)分节）。有关该定义，另请参见本手册的术语表部分。

ADU 是否允许部属？

可以。根据州 ADU 法，必须对 ADU 进行审议、批准或否决，并在不进行自由裁量审查或听证的情况下进行部级许可（《政府法典》第 66317 节 (a) 分节）。开发标准必须客观，以便进行部级审查（《政府法典》第 66314 节 (b)(1) 小节）。客观标准要求提交创建或服务 ADU 的申请之前，许可申请人和许可机构都能知道的统一基准或参考（《政府法典》第 66313 节 (i) 分节）。

哪些标准被视为部级审批的客观标准？

例如高度或后退等数字和固定标准，或指定颜色或材料等设计标准。有关客观标准的定义，请参阅本手册的术语表部分。

哪些标准属于主观标准？

主观标准需要独立判断，可以有多种解释。诸如“私密性”、“与邻近物业的兼容性”、“促进设计的和谐与平衡”、“必须保持类似的建筑风格”或要求“高质量材料”等措辞都是主观性的，不得强加于 ADU 开发（《政府法典》第 66313 节 (i) 分节）。

审核和批准 ADU 和 JADU 申请的流程和时间表是什么？

根据《许可简化法案》，无论地方机构是否已通过法令，地方机构都有 30 个日历日的时间来确定 ADU 申请是否完整。如果申请被视为不完整，地方机构必须提供一份不完整项目的详尽清单。该清单应仅限于牵头机构的提交要求清单中实际要求的项目。（《政府法典》第 65943 节第(a)分节）。

如果申请材料齐全，则必须在许可机构收到完整申请材料之日起 60 天内予以批准或驳回

（《政府法典》第 66317 节，(a) 分节；第 66320 节，(a) 分节）。申请者有责任在申请时支付所有适用的处理费和许可费。

ADU 和 JADU 需要进行何种环境审查？

根据 CEQA 准则第 15268 节（部长级项目）和《公共资源法》第 21080 节 (b)(1) 小节，经部长级批准的 ADU 和 JADU 法定豁免于 CEQA。此外，根据 CEQA 指南第 15301 节和第 15303 节，以及《公共资源法》第 21083 节和第 21084 节所引用的授权，ADU 可分类豁免于 CEQA。根据《公共资源法》第 21080.17 节，ADU 和 JADU 法令在法律上豁免于 CEQA。

许可申请的部长级审查包括哪些内容？

部长级审查确保许可申请符合审查时有效的所有适用客观标准，不使用自由裁量判断、意见或主观标准。机构工作人员检查提交的申请、场地规划和建筑规划是否符合适用标准。这通常意味着许可机构（即规划、建筑、消防和公用事业部门）仅使用核对表来审查申请。（《政府法典》第 66316、66317、66320 节）。

申请人可以延迟 60 天的时限吗？

可以。如果申请人出于任何原因要求延迟其申请，他们都可以这样做。在延迟期间，批准或拒绝许可的 60 天期限应予顺延。（《政府法典》第 66317 节第(a)分节）。

什么情况下，ADU 许可申请未经正式审查即“视为已获批准”？

当许可机构在收到完整申请后 60 天内未批准或拒绝完整申请时，ADU 许可申请即被“视为已获批准”（《政府法典》第 66317 节，(a)分节；第 66320 节，(a)分节）。

ADU 是否需要入住证书？

是的，业主必须在任何住宅入住 ADU 或 JADU 之前从当地机构获得入住证书（《政府法典》第 66328 节；《2022 年商业法典》第 111 节）。

地方机构是否可以拒绝 2020 年前建造的未经许可的 ADU 的许可申请？

地方机构不得因 ADU 违反建筑标准、不符合州 ADU 法或任何规范 ADU 的地方法令而拒绝为 2020 年 1 月 1 日前建造的未经许可的 ADU 颁发许可证（《政府法典》第 66332 节 (a) 分节）。但是，如果地方机构发现纠正违规行为对于保护公众或建筑物居住者的健康和生命安全十分必要，或者根据《健康与安全法典》第 17920.3 节（《政府法典》第 66332 节 (b)、(c) 分节），该建筑物被视为不符合标准，则地方机构可拒绝颁发许可证。

ADU 申请被驳回后会发生什么？

驳回申请的许可机构必须向申请人提供一整套意见，列出有缺陷或不足的项目，并说明如何对申请进行补救。全套意见包括来自每个许可机构的所有审查人员的所有意见。60

天倒计时一直持续到提供完整清单为止。（《政府法典》第 66317 和 66320 节）。地方机构如果提供了一套完整的整改意见，就满足了这一要求。申请被驳回后，后续申请将重新设置 60 天期限。

申请人可以解决建议的补救措施，并重新向许可机构提交申请。地方机构可能会收取处理重新提交的申请的费用。（《政府法典》第 66335 节第(c)分节）。

我如何就 ADU 申请被拒一事向 HCD 申请技术援助？

有关技术援助的问题和请求应通过 HCD 的 [ADU 门户网站](https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units)提交，该网站位于 HCD 的 ADU 网页上：<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>。要访问该门户网站，请导航至“联系 ADU 团队”。申请人应首先通过许可机构的程序与该机构一起解决被拒绝的问题。HCD 可在申请提交后提供技术援助。但是，如果没有待处理的申请，HCD 可能不会回应或跟进许可机构。

租赁条款

允许租赁期限吗？

可以。地方机构可要求 ADU 的租赁期限超过 30 天（《政府法典》第 66315 节）。根据《政府法典》第 66323 节创建的 ADU 出租期限必须超过 30 天（《政府法典》第 66323 节 (e) 分节）。

出售和单独转让

ADU 是否可以出售或单独转让？

如果法令符合《政府法典》第 66342 节规定的具体要求，地方机构可通过地方法令，允许将主单元和 ADU 作为共管公寓分开转让。此外，《政府法典》第 66341 节还规定了一个狭义的例外情况，即如果房产是由合格的非营利公司建造或开发的，且符合第 66341 节规定的其他要求，则允许将 ADU 单独转让给合格的买家。

参议院第 9 号法案（以下简称“SB 9”）（2021 年法规第 162 章）

参议院第 9 号法案（SB 9）如何适用于 ADU？

参议院第 9 号法案（《政府法典》第 65852.21 和 66411.7 节）和州 ADU 法是互补的。这两项法律的实施方式都可以导致同时拥有“SB 9 单元”和 ADU 的开发项目。但是，在任何情况下，SB 9 都不要求地方机构允许在一块地皮上建造四个以上的单元，包括主要单元和 ADU 或 JADU 的任何组合。例如，如果没有进行地块分割，则根据 SB 9，该地块有资格获得第二个主要单元，并根据州 ADU 法最多获得两个 ADU。当根据 SB 9 进行地块分割时，每个地块最多可获得两个单元，包括一个主要单元和一个 ADU 或

JADU。如果地块所有者根据 **SB 9** 拆分地块，并在拆分后的每个地块上建造两个主要单元，则州 ADU 法将被取代（即两个地块均无权建造 ADU 或 JADU）；在所有其他情况下，州 ADU 法均适用，但以 **SB 9** 规定的四个单元上限为限。（《政府法典》第 66411.7 节第(j)分节）。

我们鼓励有 **SB 9** 投诉的公众将其提交至[住房问责单位门户网站](#)。另请参阅 HCD 的 [SB 9 概况介绍](#)。

后退

ADU 可以要求后退吗？

可以。地方机构可以为 ADU 的创建规定客观的开发标准，如后退。附属或独立的 ADU 从侧面和后方地段线的后退不得超过四英尺（《政府法典》第 66314 节 (d)(7) 分节）。在沿海地区，如果当地的沿海计划有要求，可能需要额外的后退要求（《政府法典》第 66329 节）。

在现有结构内建造或取代现有结构的 ADU/JADU 是否需要后退？

在现有居住区或附属结构中创建的 ADU 或 JADU，或在与现有结构相同位置和相同尺寸的新结构中创建的 ADU，无需后退（《政府法典》第 66314 节，(d)(7)分节）。

地方机构可以规定前院后退吗？

可以。地方机构可为 ADU 设置前院后退，但前院后退不能阻止在房产上建造至少 800 平方英尺的 ADU，即使该 ADU 部分或全部位于前院后退范围内（《政府法典》第 66321 节 (b)(3) 分节）。

地方机构是否可以要求在其他位置建造 ADU，以符合正面后退的要求？

可以。地方机构可以制定客观标准，包括前方后退。但是，许可机构不得根据自由裁量或非客观标准，要求在其他地点建造面积不超过 800 平方英尺的 ADU。要求使用客观标准的替代地点符合正面后退要求不得造成过重的负担，以免不合理地限制房主在当地法令允许的区域内建造 ADU 的能力。（《政府法典》第 66321 节 (b)(3) 分节；第 66311 节）。

ADU 与地块上其他建筑之间是否有距离要求？

州《ADU 法》没有规定 ADU 与地块上其他建筑之间的距离。地方机构可以对某些 ADU 的创建规定客观的开发标准，所有 ADU 都必须符合当地的建筑法规。但是，开发标准不应不合理地限制 ADU 的创建。（《政府法典》第 66311 节）。如果最小距离或其他要求会不合理地限制 ADU 的创建，则不得适用，除非它们是建筑或消防法规的要求（《政府法典》第 66314 节，(d)(8)分节）。

面积要求和限制

如何计算 ADU 或 JADU 的面积？

CBC 规定了加州所有建筑物必须达到的最低标准（《加州建筑法规》第 2 卷，第 1.1.3 条）。《加州建筑法规》还允许地方机构对《加州建筑法规》的条款进行合理必要的修订、补充或删除，这些条款比《加州建筑法规》的标准更具限制性（《加州建筑法规》第 2 卷第 1.1.8 条）。

CBC 将“总楼面面积”定义为“建筑物外墙内侧周边的楼面面积，不包括通风井和庭院，不扣除走廊、楼梯、坡道、壁橱、内墙厚度、柱子或其他特征。建筑物或其未设外墙的部分的楼面面积应为屋顶或上层楼面水平投影下的可用面积。总楼面面积不应包括无开口的竖井或内部庭院。”

《政府法典》第 66314 节 (d)(8) 分节规定，当地的 ADU 条例必须要求 ADU 符合当地的建筑法规。因此，当地方机构在其地方建筑标准中未采用对 CBC 的具体修改时，则应适用 CBC 标准，在此情况下适用建筑面积的定义。如果地方机构在其地方建筑标准中对“建筑面积”的定义进行了具体的修改、添加或删除，则应适用这些更改后的定义。

是否可以对 ADU 施加最小地块面积要求？

不可以。地方政府不得对 ADU 规定最小地块面积要求（《政府法典》第 66314 节，(b)(1) 分节）。

地块覆盖率或容积率是否可以排除 ADU？

对地块覆盖率的限制或任何容积率要求都不能妨碍创建至少 800 平方英尺的 ADU，并保持四英尺的后退和侧退。虽然容积率和地块覆盖率要求可适用于其他 ADU，但这些要求不得不合理地限制 ADU 的创建。（《政府法典》第 66321 节 (b)(3) 分节；第 66311 节）。

可以为 ADU 规定最小和最大单元面积吗？

可以。地方政府可以通过法令为附属式和独立式 ADU 规定最小和最大单元面积要求；但是，最大单元面积要求必须允许 ADU 的面积至少为 850 平方英尺，如果 ADU 有一间以上的卧室，则面积必须为 1,000 平方英尺。（《政府法典》第 66321 节第 (b)(2) 分节）。对于没有符合要求的 ADU 法规的地方机构，新建独立式 ADU 的最大单元面积为 1,200 平方英尺（《政府法典》第 66314 节 (d)(4) 分节），附属式 ADU 的最大单元面积为现有主要住宅建筑面积的 50%（至少 800 平方英尺）（《政府法典》第 66314 节 (d)(5) 分节；第 66321 节 (a)(3) 分节）。最后，地方机构不得通过法令规定最低面积要求，禁止开发《健康与安全法典》第 17958.1 节定义的高效单元。高效单元的建筑面积可以小到 150 平方英尺（《健康与安全法典》第 17958.1 节）。

将现有附属结构或现有主要住宅的一部分改建为 ADU 不受单元面积要求的限制。（《政府法典》第 66323 节第(a)(1)分节）。

开放空间或景观美化要求是否可用于限制或拒绝颁发 ADU 许可？

不可以。地方机构的开放空间分区要求不得拒绝至少 800 平方英尺、后方和侧方后退四英尺的 ADU（《政府法典》第 66321 节，(b)(3) 分节）。此外，66323 单元不受 ADU 条例中当地开放空间和景观要求的限制（《政府法典》第 66323 节 (b) 分节）。

是否可以使用主要住宅的百分比来限制附属 ADU 的最大面积？

可以。地方机构可以使用现有主要住宅的一定比例（如不超过 50%）作为附属 ADU 的最大单元面积，但前提是不得将 ADU 的面积限制在 850 平方英尺以下，或对于有一间以上卧室的 ADU，限制在 1,000 平方英尺以下（《政府法典》第 66314 节，(d)(4) 分节；第 66321 节，(b)(2) 分节）。

ADU 的最大单元面积是否可以超过 1,200 平方英尺？

可以。通过采用较宽松的地方 ADU 条例，ADU 的最大单元面积可超过 1,200 平方英尺。州 ADU 法并不限制地方机构对创建 ADU 采用较宽松要求的权力。（《政府法典》第 66325 节第(b)分节）。

太阳能要求

新建的 ADU 是否需要太阳能系统？

是的，如果新建的 ADU 单元是新建的独立 ADU 单元（但也有一些例外情况），则新建的 ADU 单元必须遵守《加州能源法规》的要求（不包括人造住宅），提供太阳能系统。根据加州能源委员会（CEC），太阳能系统可以安装在 ADU 或主要住宅单元上。在现有空间内建造的 ADU，或作为现有住宅的扩建，包括将现有独立建筑从非住宅空间改建为住宅空间的独立扩建，不受《加州能源法规》关于提供太阳能系统的要求的限制。

有关此问题，请参阅 CEC。如需更多信息，请访问 CEC 网站 www.energy.ca.gov。您可以将问题通过电子邮件发送至 title24@energy.ca.gov，或拨打能源标准热线 800-772-3300。也可以在 HCD 的网站 <https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units> 上找到 CEC 备忘录。

小型住宅

“小型住宅”是否属于 ADU？

可能有。虽然州 ADU 法没有特别提到“小型住宅”，但“小型住宅”是一个行业术语，可以指不同的结构或车辆。如果该单元符合《政府法典》第 66313 节 (a) 分节中 ADU

的定义，则应遵守 ADU 法。有关“小型住宅”的更多信息，请参见 <https://www.hcd.ca.gov/policy-research/docs/hcd-bulletin-tiny-home-ib-2016-01.pdf> 网站上的信息公告 2016-01。您也可以通过 ContactMH-FBH@hcd.ca.gov 联系 HCD 的法规和标准部。

ADU 的类型

什么是附属 ADU？

附属 ADU 是一种新建（建造）的住宅结构，在结构上与现有或拟建的主要住宅或附属结构相邻（并连接）（《政府法典》第 66314 节 (d)(3) 分节）。它可以建在主要住宅的顶部或下方。附属 ADU 延伸至现有或拟建主要住宅单元的建筑平面之外。附属 ADU 的面积不得超过现有主要住宅面积的 50%。（《政府法典》第 66314 节第(d)(4)分节）。

附属 ADU 的例子包括但不限于：

- 在复式住宅上增建的 ADU。
- 建在附属车库顶部的 ADU。
- 在单户住宅的第二层新建的 ADU。
- 在新建地下室中建造的 ADU。

什么是改建的 ADU？

改建的 ADU 是指在拟建或现有的主要住宅单元或现有附属结构的现有空间内创建的居住单元。对于单户住宅，改建后的 ADU 由单户住宅的拟建或现有空间或附属结构的现有空间创建。对于多户住宅结构，改建后的 ADU 由多户住宅结构中不用作居住空间的部分（如储藏室、通道等）创建。（《政府法典》第 66323 节 (a)(1)、(a)(3)(A) 分节）。

哪些标准适用于 ADU 改建？

当地 ADU 条例中有关高度、地块覆盖率、景观、设计、开发和建筑标准的客观标准不适用于 ADU 改建。但是，由于 ADU 改建是在现有结构内进行的，因此 ADU 改建的高度仅限于原有结构的尺寸。ADU 改建不受后退要求的限制，因为它们是在现有居住区内创建的，或者是在与现有结构相同的位置按照相同的尺寸建造的。（《政府法典》第 66323 节 (a)(1)、(a)(3)(A) 分节）。ADU 改建须遵守所有适用于住宅的建筑、健康和安全的消防标准。

附属建筑可以改建为 ADU 吗？

可以。州 ADU 法允许将独立车库、棚屋和其他现有的独立附属结构改建为 ADU（《政府法典》第 66314 节，(d)(3) 分节；第 66323 节，(a)(1) 分节，(a)(3)(A)分节）。

什么是独立式 ADU?

独立式 ADU 是指在已有或拟建单户或多户住宅结构的地块上新建的住宅单元，但与主要住宅分离（《政府法典》第 66314 节，(d)(3)分节；第 66323 节，(a)(1)、(a)(2)、(a)(4)(A)分节）。

多户家庭地块上的独立 ADU 能否相互连接?

可以。多户住宅地块上有资格新建两个独立的 ADU（ADU），其中一个地块上有拟建的多户住宅，另一个地块上有现有的多户住宅，最多可建八个独立的 ADU（ADU），但不得超过该地块上现有单元的总数。这些 ADU 独立于主要的多户住宅建筑，但不必相互独立，也不必独立于地块上的其他附属建筑。（《政府法典》第 66323 节第 (a)(4)(A)分节）。

有关 66323 单元的更多信息，请参见上文“66323 单元”部分。

未经许可的建筑和 ADU

地方机构是否可以拒绝为 2020 年 1 月 1 日之前建造的未经许可的 ADU 或 JADU 颁发许可证?

地方机构不得拒绝为 2020 年 1 月 1 日之前建造的未经许可的 ADU 或 JADU 颁发许可。地方机构的检查员可以检查该单元是否符合健康和安全标准，并提出建议以符合获得许可所需的健康和安全标准。如果检查员发现不符合卫生和安全标准的情况，地方机构不得因申请人拥有未经许可的 ADU 或 JADU 而对其进行处罚，并应批准必要的许可证，以纠正不符合卫生和安全标准的情况（《政府法典》第 66332 节 (f) 分节）。但是，如果地方机构发现建筑物不符合标准，则可拒绝颁发许可证。这并不妨碍地方机构对这些违规行为采取执法行动，申请人可能会被要求进行相应的改建或维修。（《政府法典》第 66332 节）。

申请人如何知道哪些项目与健康和安全有关，并可能导致需要对未经许可的 ADU 或 JADU 进行改正?

地方机构应通过公共信息资源（包括许可核对表和地方机构的互联网网站）向公众宣传本节规定，其中应包括以下两项内容：(1) 《健康与安全法典》第 17920.3 节中规定的可将建筑物视为不合标准的条件核对表，以及 (2) 在申请许可证之前，房主可以从有执照的承包商处获得保密的第三方规范检查信息，以确定单元的现有状况或潜在的建筑改造范围（《政府法典》第 66332 节 (d)(1) 和 (d)(2) 分节）。³

³ 请参阅消费者事务部承包商执照委员会的承包商执照检查资源，网址为 <https://www2.cslb.ca.gov/onlineservices/checklicenseII/checklicense.aspx>。

地方机构是否可以对 2020 年 1 月 1 日之前建造的未经批准的 ADU 或 JADU 收取影响费、连接费或容量费？

不可以。在 2020 年 1 月 1 日之前建造的未经许可的 ADU 或 JADU，如果屋主提供书面证据证明其家庭收入不超过《健康与安全法典》第 50093 节（《政府法典》第 66332 节 (e) 分节）中定义的低收入或中等收入家庭，则在申请许可证时无需支付影响费或连接费或容量费。

公用事业

地方机构、特别区或自来水公司是否可以要求为 ADU 新建或单独连接水管？

根据《政府法典》第 66323 节 (a)(1) 分节在主要住宅或附属结构的现有空间内创建的 ADU 和 JADU 不能被要求安装新的或单独的连接，除非 ADU 与新的单户住宅同时建造。对于未根据《政府法典》第 66323 节 (a)(1) 分节创建的所有其他 ADU，可能需要从公用设施直接新建或单独连接到 ADU（《政府法典》第 66324 节 (d) 和 (e) 分节）。

如果我对与 ADU 有关的电力或燃气设施有疑问，该怎么办？

HCD 无权处理与瓦斯和电力服务有关的问题。如果申请人认为当地公用事业提供商未遵守连接要求、收费标准或其他影响 ADU 创建或服务的问题，申请人可向相关机构投诉。

对于 PG&E 等私有公用事业公司，可通过使用 CPUC 的在线申诉表、致电 1-800-649-7570 或寄信至以下地址联络加州公用事业委员会 (CPUC)：

加州公用事业委员会

地址：505 Van Ness Avenue

San Francisco, CA；邮编：94102-3298

对于 SMUD 等公有公用事业公司，申请人需要直接联系该公用事业公司，并遵循其投诉流程。

分区、开发和其他标准

是否允许在整个辖区内建造 ADU？

不可以。地方机构可通过法令在允许住宅使用的区域内指定允许 ADU 的位置。但是，对允许 ADU 的地点的任何限制只能基于供水和排污服务是否充足以及对交通流量和公共安全的影响。（《政府法典》第 66314 节第(a)分节）。

地方政府不得完全排除建立 ADU 的可能性，任何限制都应附有详细的事实结论，解释为什么需要对 ADU 进行限制，并与这些因素保持一致。如果有住宅的地块被重新规划为不

允许住宅的用途，那么该地块就不再有资格设置 ADU。（《政府法典》第 66314 节；第 66323 节，(g) 分节）。对交通流量的影响应考虑 ADU 汽车拥有率较低等因素。最后，地方政府可以制定替代性程序、标准或带有缓解措施的特殊条件，以允许在有潜在健康和安全隐患的地区建造 ADU。

地方机构能否根据火灾危险严重程度区或其他环境危害来限制 ADU？

HCD 理解极端天气条件时有发生，破坏性野火的威胁不容忽视。一些机构已经使用加州消防局（CAL FIRE）提供的“高”（HFHSZ）和“极高”（VHFHSZ）火灾危险严重性区地图来标记可能限制或完全禁止 ADU 的区域。不过，根据加州消防局（CAL FIRE）的说法，HFHSZ 和 VHFHSZ 地图旨在管理建筑中使用的建筑材料，并确定建筑物周围的可防御区域。这些地图无意限制住房开发。高火灾危险严重程度区的存在并不是限制 ADU 的决定性理由。基于对公共安全的威胁而做出的限制应得到详细说明 ADU 对公共安全影响的调查结果的支持。（《政府法典》第 66314 节第(a)分节）。

ADU 申请会因为地块密度而被拒绝吗？

不可以。ADU 法令应规定，ADU 不得超过地块的允许密度（《政府法典》第 66314 节 (c) 分节）。此外，符合《政府法典》第 66314 节规定的 ADU 不应被视为超过地块的允许密度（《政府法典》第 66314 节 (c) 分节；第 66319 节）。

根据州密度奖励法 (SDBL)，即使总体规划指定的地块允许的主要单元少于五个，ADU 是否也能使项目获得密度奖励？

可以。根据 SDBL 的定义，当项目的“总单元数”（即获得密度奖励前项目的单元数）达到或超过五个单元时，该项目即初步符合 SDBL 的要求（《政府法典》第 65915 节 (o)(8) 分节）。虽然 SDBL 在其文本中没有提及 ADU，但同样也没有明确缩小单位的定义范围，将 ADU 排除在外。只要将 ADU 计算在项目的总单元内，ADU 也是一种住房单元，可以计算在内，以达到五个总单元的最低要求。

如果 ADU 可用于使项目符合 SDBL 的最低总单元要求，那么它们是否同样可用于计算密度奖励？

不可以。密度奖励的计算仅基于场地的最大允许住宅密度，其中不包括 ADU。密度奖励的定义是“在允许的最大住宅总密度基础上增加的密度...”。（《政府法典》第 65915 节第(f)分节）。最大允许住宅密度被定义为“分区条例、特定规划或总体规划的土地使用要素所允许的最大单元数量”。（《政府法典》第 65915 节第(o)(6)分节）。举例来说，如果分区条例允许最多两个单元，而总体规划允许最多三个单元，那么该地块适用的最大允许住宅密度（即基本密度）就是三个单元，即使增加两个 ADU 使总单元数达到五个（见上文问题）。因此，密度奖励将在三个单元的基础密度上计算，而不是五个单元。

地方政府是否可以采用设计和开发标准？

可以。如果通过了符合州 ADU 法的 ADU 条例，地方政府可以采用客观的开发和设计标准，包括但不限于停车、高度、后退、景观、建筑审查、单元的最大尺寸，以及防止对列入《加州历史资源登记册》的任何不动产造成不利影响的标准。这些标准必须客观，以便对 ADU 进行部长级审查。（《政府法典》第 66314 节 (b)(1) 分节；第 66316 节）。根据《政府法典》第 66323 节创建的 ADU 不受设计和开发标准的限制，第 66323 节规定的标准除外。（《政府法典》第 66323 节 (a)、(b) 分节）。

在历史街区或主要住宅受历史保护的情况下，是否可以建造 ADU？

可以。允许在历史区内和主要住宅受历史保护的地段建造 ADU。州 ADU 法允许地方机构制定标准，防止对任何列入加州历史资源登记册的不动产造成不利影响。（《政府法典》第 66314 节第(b)(1)分节）。

与非历史资源一样，机构可以实施客观标准，但这些标准不得不合理地限制 ADU 的创建（《政府法典》第 66311 节）。我们鼓励地方机构将这些标准纳入其法令中，并将这些标准连同其法令提交给 HCD。

地方或许可机构应如何处理与 ADU 许可同时进行的车库拆除？

地方或许可机构必须同时审查并签发拆除许可和 ADU 申请。申请人无需就拆除车库提供书面通知或张贴告示牌，除非该房产位于具有建筑和历史意义的历史区内。（《政府法典》第 66314 节 (e)、(f) 分节）。

资源



州 ADU 法律的变化

AB 2533

AB 2533（2024 年法规，第 834 章）对州 ADU 法（《政府法典》第 66332 节）中有关未经许可的 ADU 做出了多项修改，并于 2025 年 1 月 1 日生效。该法案：

- 禁止地方机构因 2020 年 1 月 1 日之前建造的未经许可的 ADU 或 JADU 的违规行为而拒绝颁发许可证，除非当地机构认定，纠正违规行为是遵守有关条件所必需的，否则该建筑物将被视为不符合标准。
- 要求地方机构告知公众有关禁止拒绝为未经许可的 ADU 或 JADU 颁发许可证的规定。
- 要求该信息包括一份检查清单，列出被视为不符合标准的建筑条件，并告知房主在提交许可申请之前，可以从有执照的承包商处获得保密的第三方规范检查。
- 除特定情况外，禁止地方机构要求房主支付影响费、连接费或容量费。
- 授权地方机构的检查员在收到 2020 年 1 月 1 日之前建造的、之前未获许可的 ADU 或 JADU 的许可申请后，检查该单元是否符合健康和​​安全标准，并提供符合健康和​​安全标准的建议。

- 禁止地方机构因申请人拥有未经许可的 ADU 而对其进行处罚，并要求地方机构批准必要的许可，以纠正不符合健康和标准的情况。

SB 1211

SB 1211（2024 年法规，第 296 章）对州 ADU 法（《政府法典》第 66313、66314、66323 节）进行了多项修改，涉及现有或拟建多户住宅地段上的替代停车位和 66323 单元，并于 2025 年 1 月 1 日生效。该法案：

- 将《政府法典》第 66313 节 (e) 分节和第 66323 节 (a)(3)(A) 分节中的“宜居空间”定义为住宅中供人居住的空间。
- 规定因建造 ADU 而拆除的无盖路边停车位无需更换。
- 允许在已有多户住宅的地块上建造最多八个独立的 ADU，但 ADU 的数量不得超过地块上现有单元的数量。
- 禁止地方机构对 66323 单元实施任何未经《政府法典》第 66323 节 (a) 分节授权的客观开发标准。

SB 477

SB 477（2024 年法规，第 7 章）对《政府法典》中有关州 ADU 和 JADU 法律的章节编号进行了修改。该法案于 2024 年 3 月 25 日生效。

新《政府法典》章节	原《政府法典》章节
第 1 条。总则	
66310	65852.150 (a)
66311	65852.150 (b)
66312	65852.150 (c)
66313	一般定义部分 65852.2 (j) 65852.22 (j)
第 2 条。附属住宅单元审批	
66314	65852.2 (a)(1)(A), (D)(i)-(xii), (a)(4)-(5)
66315	65852.2 (a)(8)
66316	65852.2 (a)(6)
66317	65852.2 (a)(3), (a)(7)
66318	65852.2 (a)(9) 65852.2 (a)(2)
66319	65852.2 (a)(10)

新《政府法典》章节	原《政府法典》章节
66320	65852.2 (b)
66321	65852.2 (c)
66322	65852.2 (d)
66323	65852.2 (e)
66324	65852.2 (f)
66325	65852.2 (g)
66326	65852.2 (h)
66327	65852.2 (i)
66328	65852.2 (k)
66329	65852.2 (l)
66330	65852.2 (m)
66331	65852.2 (n)
66332	65852.23.
第 3 条。初级附属住宅单元	
66333	65852.22 (a)
66334	65852.22 (b)
66335	65852.22 (c)
66336	65852.22 (d)
66337	65852.22 (e)
66338	65852.22 (f)-(g)
66339	65852.22 (h)
第 4 条。附属住宅单元销售	
66340	65852.26 (b)
66341	65852.26 (a)
66342	65852.2 (a)(10)

注意：以下法定参考资料已根据上述新编号进行了调整。

AB 976 和 AB 1033

AB 976（2023 年法规，第 751 章）和 AB 1033（2023 年法规，第 1033 章）对州 ADU 法（《政府法典》第 66310-66342 节）中有关 ADU 的入住、销售和单独转让的规定进行了修改，并于 2024 年 1 月 1 日生效。这些法案：

- 取消现有的 2025 年日落禁令，禁止地方机构对任何 ADU 强加自住要求，禁止地方机构要求 ADU 自住（《政府法典》第 66315 节）。
- 授权地方机构通过一项地方法令，允许将主要居住单元和 ADU（s）作为共管公寓分开转让，但须符合某些条件（《政府法典》第 66340-66342 节）。具体来说：
 - 共管公寓应根据《戴维斯·斯特林共同利益开发法》创建。
 - 共管公寓的创建应符合《细分地图法》。

- 要求在共管公寓计划备案前对 ADU 进行安全检查。
- 要求在分区图或共管公寓计划备案前获得留置权人的同意。
- 地方机构应就相关要求、共管公寓的建立以及留置权人的同意向消费者发出通知。
- 要求业主通知公用事业公司。
- 现有规划开发项目中独立权益的所有者必须获得协会的明确书面授权。

AB 1332

AB 1332（2023 年法规，第 759 章）在《政府法典》中增加了第 65852.27 节，以加快对 ADU 的审批，并于 2024 年 1 月 1 日生效。该法案：

- 要求地方机构在 2025 年 1 月 1 日前制定 ADU 计划的预批准方案。
- 要求地方机构接受任何一方提交的 ADU 计划预审，并根据《政府法典》第 66314-66342 节规定的标准批准或拒绝申请。
- 要求地方机构将预先批准的 ADU 计划和申请人的联系信息公布在地方机构的互联网网站上。
- 允许地方机构也张贴其他地方或州机构预先批准的计划。
- 授权地方机构就 ADU 计划的预先批准向申请人收取费用。
- 要求地方机构在 30 天内批准或拒绝使用地方机构或州内其他机构预先批准的计划，或使用与之前批准的独立 ADU 申请中的计划相同的计划的独立 ADU 申请。这些计划必须在当前三年一次的《加州建筑标准法规》规则制定周期内有效。

AB 434

AB 434（2023 年法规，第 740 章）修改了《政府法典》第 65585 节 (j) 分节，将《州 ADU 法》（《政府法典》，第 66310-66342 节）和 SB 9（《政府法典》，第 65852.21、66411.7 节。除其他外，HCD 还有权执行其他法律，包括当市、郡、市和郡的规划机构未能遵守这些法律时，HCD 有权通知市、郡、市和郡或总检察长。该法案于 2024 年 1 月 1 日生效。

AB 345

AB 345（2021 年法规，第 343 章）以州 ADU 法的最新变化为基础，要求城市允许在某些情况下将 ADU 与主要住宅分开转让，前提是它们满足《政府法典》第 66341 节中的某些条件，包括以下所列条件：

- ADU 或主要住宅由合格的非营利组织建造或开发（《政府法典》第 66341 节 (a) 分节）。

- 低收入购房者与非营利组织之间有一项可强制执行的房产使用限制，该限制符合《收入与税收法》第 402.1 节的要求（《政府法典》第 66341 节 (b) 分节）。
- 整套房产受可负担性限制的约束，以确保在 45 年内将 ADU 和主要住宅保留为业主自住的低收入住房，并仅出售或转售给符合条件的买家（《政府法典》第 66341 节 (c) 分节）。
- 该房产以符合特定要求的记录在案的共有租赁协议持有（《政府法典》第 66341 节 (c) 分节）。

AB 345 不适用于联合住宅单位，地方法规必须继续禁止将联合住宅单位与主要住宅分开出售。

AB 3182

AB 3182（2020 年法规，第 198 章）以最近对 ADU 法（特别是《政府法典》第 66310-66342 节和《民法典》第 4740 和 4741 节）的修改为基础，进一步消除了开发和使用 ADU 和 JADU 的障碍。

除其他修改外，该立法还涉及以下内容：

- 规定如果地方机构在 60 天内未批准或拒绝已完成的申请，则创建 ADU 或 JADU 的申请应视为已获批准（而不仅仅是部级批准）（《政府法典》第 66317 节 (a) 分节）。
- 要求在满足某些条件的情况下，对住宅区或混合用途区的建筑许可申请进行部级审批，以便在拟建或现有的单户住宅内，在每块地皮上建立一个 ADU 和一个 JADU（而不是一个或另一个）（《政府法典》第 66323 节 (a)(1)(A) 分节）。
- 规定共同利益开发项目中的独立权益 ADU 或 JADU 可以出租或租赁，尽管管理文件似乎禁止出租或租赁单元，且不考虑管理文件的日期（《民法典》第 4740 节 (a) 分节；第 4741 节 (a) 分节）。
- 规定共同利益开发项目中不少于 25% 的独立权益单元可作为出租或可租赁单元（《民法典》第 4741 节 (b) 分节）。

AB 68、AB 881 和 SB 13

AB 68（2019 年法规，第 655 章）、AB 881（2019 年法规，第 659 章）和 SB 13（2019 年法规，第 653 章）建立在最近对州 ADU 和 JADU 法所做修改的基础上，进一步解决了阻碍 ADU 和 JADU 发展的障碍。

除其他修改外，该立法还涉及以下内容：

- 禁止地方机构在 ADU 开发标准中纳入有关最小地块面积的要求。（《政府法典》第 66314 节第(b)(1)分节）。
- 明确地方机构指定的 ADU 区域可基于供水和排污服务的充足性，以及对交通流量和公共安全的影响（《政府法典》第 66314 节 (a) 分节）。
- 取消地方机构对 2020 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 1 日期间批准的 ADU 的所有业主居住要求（《政府法典》第 66315 节）。
- 禁止地方机构规定 ADU 的最大面积少于 850 平方英尺，如果 ADU 包含一个以上的卧室，则最大面积为 1,000 平方英尺，并且要求批准建造面积不超过 800 平方英尺的 ADU 的许可（《政府法典》第 66321 节，(b)(2), (b)(3) 分节）。
- 明确规定，当通过改建车库、车棚或有顶停车结构来创建 ADU 时，地方机构不得要求更换路边停车位（《政府法典》第 66314 节 (d)(11) 分节）。
- 将 ADU 和 JADU 申请的最长审核时间从 120 天缩短至 60 天（《政府法典》第 66317 节 (a)分节；第 66335 节 (2)分节）。
- 明确了“公共交通”包括收取固定费用、按固定路线运行并向公众提供的各种交通工具（《政府法典》第 66313 节 (m) 分节）。
- 根据 ADU 的面积确定影响费的豁免和限制。750 平方英尺以下的 ADU 免收影响费，750 平方英尺或更大的 ADU 可收取影响费，但只收取与主要居住单元面积（按平方英尺计算）成比例的费用（《政府法典》第 66324 节，(c)(1) 分节）。
- 将“附属结构”定义为同一地块上住宅的附属和附带结构（《政府法典》第 66313 节 (b) 分节）。
- 如果 HCD 发现地方 ADU 法令不符合州法律，授权 HCD 通知地方机构（《政府法典》第 66326 节 (b)(1) 分节）。
- 明确地方机构可将 ADU 或 JADU 确定为满足其地区住房需求分配 (RHNA) 的适当场所（《政府法典》第 65583.1 节 (a) 分节）。
- 即使地方机构没有通过法令明确授权，也允许建造 JADU（《政府法典》第 66320 节）。
- 允许在拟建或现有的单户住宅墙内建造允许的 JADU，并取消对现有卧室和单户住宅内部入口的要求（《政府法典》第 66333 节 (d) 分节）。
- 要求地方机构在收到申请并获得批准后，将对符合条件的不符合标准的 ADU 的执法时间推迟五年，以便业主纠正违规行为，只要违规行为经执法机构认定不涉及健康和安全问题即可（《政府法典》第 66331 节；HSC，第 17980.12 节）。

AB 587、AB 670 和 AB 671

除上述立法外，AB 587（2019 年法规，第 657 章）、AB 670（2019 年法规，第 178 章）和 AB 671（2019 年法规，第 658 章）也对州 ADU 法产生了影响，特别是

通过《健康与安全法典》第 17980.12 节。

除其他变更外，这些立法还涉及以下内容：

- **AB 587** 为禁止将 ADU 与主要住宅分开出售或以其他方式转让创造了一个狭窄的豁免范围，允许在地方机构通过法令的情况下进行契约限制销售。要符合条件，主要住宅和 ADU 必须由合格的非营利公司建造，该公司的使命是为低收入家庭提供住房。（《政府法典》第 66340、66341 节）。
- **AB 670** 规定，在划定为单户住宅用途的地块上，有效禁止或不合理限制建造或使用 ADU 或 JADU 的契约、条件和限制均无效且不可执行（《民法典》第 4751 节）。
- **AB 671** 要求地方机构的住房要素中包含一项计划，以激励和促进为极低收入、低收入或中等收入家庭提供可负担租金的 ADU 的创建，并要求 HCD 制定一份与可负担 ADU 的规划、建设和运营相关的州政府补助金和财政激励措施清单（《政府法典》第 65583 节；《住房与城市规划》第 50504.5 节））。

法规变更汇总表

法案	修订的法规	章节	生效年份
AB 670 (2019)	民法典	4751	2020
AB 671 (2019)	政府法典	65583 (c)(7)	2020
AB 671 (2019)	健康与安全法典	50504.5	2020
AB 3182 (2020)	民法典	4740 4741	2021
AB 345 (2021)	政府法典	65852.26	2022
SB 9 (2021)	政府法典	65852.21 66411.7	2022
AB 1584 (2022)	加州民法典	714.3	2022
SB1069 (2016) AB 2299 (2016) SB 229 (2017) AB 494 (2017) AB 881 (2019) AB 68 (2019) SB 13 (2019) AB 3182 (2020) AB 345 (2021) AB 2221 (2022) SB 897 (2022) AB 976 (2023) AB 1033 (2023)	政府法典	65852.2	2023
AB 2406 (2016) AB 881 (2019) SB 897 (2022)	政府法典	65852.22	2023
SB 897 (2022)	健康与安全法典	17980.12	2023
AB 1332 (2023)	政府法典	65852.27	2024
AB 434 (2023)	政府法典	65585 (j)	2024
SB 477 (2024)	政府法典	65852.150 65852.2 65852.22 65852.23	2024

		65852.26	
AB 2533 (2024)	政府法典	66322	2025
SB 1211 (2024)	政府法典	66313 66314 66323	2025
AB 3057 (2024)	公共资源法典	21080.17	2025
SB 1077 (2024)	公共资源法典	30500.5	2026