建造一个ADU到底需要花费多少钱？还有哪些隐藏花费呢？

ADU成本分析：设计、场地准备、施工、水电、许可与室内装修是影响最终价格的因素。一般而言，ADU的成本在20万美元至40万美元之间，具体取决于建造方式和装修质量。

1设计、制图在正式建造之前，必须邀请专业设计师进行实地考察，并制作详尽的ADU设计图纸。这些图纸包括位置、户型、大小、隐私性、方位、采光、水电以及与主屋之间路径的设计等。设计费用会根据ADU的复杂程度和设计师的个人经验等因素而定。

2申请许可费用完善的设计图纸需要提交给政府进行审批，取得许可可能需要3-6个月的时间。申请许可的费用因ADU的大小规模和城市规定而有所不同。不同城市对图纸、细节和工程要求也有所差异。

3场地准备拿到许可证后，就可以开始准备施工场地了。一个独立的ADU需要一块平整的地，以便打造地基、安装公共设施。

4建筑成本一般来说，建造一个ADU的成本从300-500/尺不等，这个价格会根据房屋位置、整体设计、规模大小以及建筑材料的质量而波动。

上述费用是建造ADU的基本流程，每一项可能都包含在建商的合同中，并有一个每平方尺的总造价。然而，改建或加建ADU是一个长期工程，许多人错误地认为支付这些费用后就可以无忧了。除了这些基本费用，还存在一些隐藏花费，最好在预算规划时提前考虑，以免影响工程进度。

5内部装修升级一般建商在ADU内部通常只会进行基本的装修。如果打算出租，可以考虑性价比问题；但如果是自住，屋主可能对装修品质有更高要求，需要额外投资进行升级，例如地板、油漆、灯具、水龙头、台面、家具等。

6地基准备除了平整的土地，还有一些额外的因素需要考虑到。比如说土壤稳定性、地基是否存在塌陷、附近的树是否需要移除，这些花费都大大增加了成本。

7Development and Impact Fees根据州政府规定，ADU面积超过750尺，就需要缴纳D&I Fees。

8施工时长建造ADU并不是一个快速、简单的项目。屋主需要审查申请、找承包商、选择建筑材料等等，施工时间越长，越影响投资回报。

9独立水电连体式ADU的水电可以直接从主屋拉出来，这样可以节省单独拉水电所需的审批时间和成本。然而，如果打算长期出租，由租客支付水电费用，则需要单独设立水电计量系统，这将增加预算约2000-5000美元或更多。此外，如果主屋的水电系统老化，无法支持ADU的正常使用，就需要进行水电系统的重新安装和审批，升级管道和电气设施。

10安装太阳能板新建的ADU通常需要安装太阳能板屋顶，这是一项强制性要求。然而，如果是将车库改建成ADU，则不需要强制安装太阳能板。安装太阳能电池板系统的成本通常在1.2万至1.8万美元之间，但同时可以享受政府的免税福利。

在美国养孩子最贵的十大城市多数你不陌生

在世界上很多国家，对一个家庭来说，养孩子不便宜，美国也不例外，特别是对望子成龙的华人家庭来说，投资在孩子身上的开支就更大。在美国不同的城市养孩子花费有很大不同，年均花费可能会相差数千美元。在经历了40年来最高通货膨胀之后，在面对食品、住房、医疗保健等必需品开支的同时，在美国当父母从未像今天这样昂贵。

在世界上很多国家，对一个家庭来说，养孩子不便宜，美国也不例外，特别是对望子成龙的华人家庭来说，投资在孩子身上的开支就更大。在美国不同的城市养孩子花费有很大不同，年均花费可能会相差数千美元。那么，2024年抚养一个孩子要花多少钱？这个“价格标签”会因居住地方的不同而有何不同？为了回答这个问题，Creditnews Research分析了美国100个人口最多的大都市地区抚养孩子的成本。在每个大都市，该研究分析了有孩子和没孩子的双收入家庭的“生活花费”，然后评估这些家庭需要赚多少钱才能维持生计。不出所料，在美国抚养孩子的实际成本在很大程度上取决于你住在哪里。育儿成本最高的城市住房成本也高

在美国100个人口最多大都市，抚养一个孩子的年均成本为22,989美元，养孩子到18岁平均总成本是413,810美元。为了满足基本生活需求，双收入家庭每年必须合计赚取64,229美元（无子女）。对于有一个孩子的家庭，这一数字跃升至91,608美元，有两个孩子的家庭为114,898美元，有三个孩子的家庭为133,197美元。

对于一个孩子来说，养育费用包括儿童保育、食品、住房、医疗保健、交通和其它必需花费。

这项研究显示，育儿成本最高的城市也是住房成本最高的地方，住房是典型家庭预算中最大的开支。养育一个孩子最贵的10个大都市中，有5个位于加利福尼亚州。

养育孩子最便宜的10个大都市中，有4个也是中产阶级家庭买房最实惠的10个大都市之一。

全国养孩子最贵的大都市是加州旧金山，养育一个孩子每年平均费用为37,340美元，意味着旧金山的父母要花费672,120美元来养育一个孩子直到18岁。

紧随旧金山之后的是另一个加州大都市——圣荷西，养育一个孩子每年平均费用为37,305美元，总费用为671,490美元。有趣的是，对于没有孩子的家庭来说，旧金山的收入门槛低于圣荷西，对于有两个或两个以上孩子的家庭来说则相反。

以下是全美养孩子最贵的10个大都市及其育儿费用。

1. 加州旧金山

抚养一个孩子年均费用：37,340美元

抚养一个孩子到18岁总费用：672,120美元

2. 加州圣荷西

抚养一个孩子年均费用：37,305美元

抚养一个孩子到18岁总费用：671,490美元

3. 波士顿

抚养一个孩子年均费用：35,236美元

抚养一个孩子到18岁总费用：634,242美元

4. 康州布里奇波特（Bridgeport）

抚养一个孩子年均费用：33,267美元

抚养一个孩子到18岁总费用：598,800美元

5. 加州圣地亚哥

抚养一个孩子年均费用：32,763美元

抚养一个孩子到18岁总费用：589,728美元

6. 纽约市

抚养一个孩子年均费用：32,115美元

抚养一个孩子到18岁总费用：578,070美元

7. 加州奥克斯纳德-千橡市-文图拉（Oxnard- Thousand Oaks-Ventura）

抚养一个孩子年均费用：31,615美元

抚养一个孩子到18岁总费用：569,064美元

8.加州 洛杉矶

抚养一个孩子年均费用：31,459美元

抚养一个孩子到18岁总费用：566,268美元

9. 科罗拉多州丹佛

抚养一个孩子年均费用：31,122美元

抚养一个孩子到18岁总费用：560,190美元

10. 檀香山

抚养一个孩子年均费用：30,976美元

抚养一个孩子到18岁总费用：557,562美元

房市需求疲软，美国新屋开工数下探四年来最低

美国7月的新屋开工数量降至新冠疫情爆发后的低点，原因是房市需求疲弱导致余屋量飙高，促使建商减少开工数。彭博资讯报导，美国商务部16日公布，7月新屋开工数量下滑6.8%至年率120万户，低于市场预期，也是2020年5月以来最低，受累于独栋房屋开工数锐减。代表未来建设数量的营建许可申请，在上月也滑落4%至年率140万户，其中独栋住宅的许可数量降至去年5月来低点，多户住宅的营建许可申请也滑落逾11%。在房贷利率与房价皆居高不下之际，新屋营建产业已挥别年初的强势表现，致使房屋库存量升至2008年来最高水准，导致建商减少开工数量。不过，莱纳房屋、普尔特房屋（PulteGroup）等大型建商，则得以从规模较小的同业夺取市占，部分原因是他们握有取得较低廉资金的管道，也透过降价、帮客户负担部分利息等手段刺激买气。在8月，美国建商的信心已连四个月减弱，跌落至今年来低点，业界对联准会（Fed）下月启动降息的预期，已使美国30年房贷利率降至约6.5%的15个月低点。

价格低到难以置信 纽约市17.4万出售中央公园旁公寓

纽约市正在出售曼哈顿上西区距离中央公园仅两个街区的公寓，最低售价为173801元。这幢战前无电梯五层公寓楼共有17套Studio和一居室公寓待售，房间铺有硬木地板，配有空调，将通过抽签方式出售给收入低于该地区中位数收入120%且资产不超过28万元的纽约人。申请截止日期是8月27日，目前已有1万多人申请。巨大的需求凸显了纽约市的住房危机。由于租金高昂，大量移民涌入导致城市庇护所爆满，住房短缺问题达到了50多年来的最高水平。由纽约市住房保护和开发部进行的抽签活动在过去一个财政年度为创纪录的9550户家庭提供了可负担住房。纽约市长亚当斯也在推动鼓励更多的住宅建设，最近利用重新分区为布朗士的7000套新住宅的建设铺平了道路。这幢上西区的公寓楼位于西80街，距离美国自然历史博物馆仅一个街区，距离地铁两个街区。那里的一套四居室公寓最近标价780万元，而一些更便宜的选择包括一套近50万元的Studio。“这好得令人难以置信。”基金会退休负责人露丝·米勒（Ruth Miller）向彭博社表示，她最近路过这栋大楼查看了一下。她希望她31岁的女儿申请抽签，“这几乎是我1991年买房子的价格。”由NYC Housing Connect管理的抽签活动，允许符合收入要求的民众每个房地产开发项目申请一次。对于西80街的一居室公寓，两人家庭的总收入须不超过149160元；三人家庭的总收入不超过167760元。公寓必须是买家的主要住所，需要支付5%的首付，并且转售有限制。这套公寓的价格低至每平方英尺340元，这不仅在曼哈顿很划算，在奥斯汀这样的城市也很划算。奥斯汀市中心的两居室每平方英尺的标价约为446元，而加州圣莫尼卡的一居室每平方英尺的标价为885元。